

BF Holding ApS

Rådhusstorvet 1, 8700 Horsens
CVR-nr. 39 17 73 74

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.05.23

Ingemann Brixhuus
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Koncernens pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 37

Selskabet

BFHolding ApS
Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 39 17 73 74
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Ingemann Brixhuus
Michael Brixhuus
Morten Sahner Brixhuus

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for BFHolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. marts 2023

Direktionen

Ingemann Brixhuus

Michael Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

Til kapitalejerne i BFHolding ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BFHolding ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 1. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32849

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2022	2021	2020	2019	08.12.17
					31.12.18

Resultat

Bruttoresultat	14.879	9.835	28.554	31.789	22.762
Indeks	65	43	125	140	100
Resultat af primær drift	1.214	2.704	26.831	26.086	13.580
Indeks	9	20	198	192	100
Finansielle poster i alt	55.831	43.584	16.875	23.969	19.351
Indeks	289	225	87	124	100
Årets resultat	53.228	45.508	38.042	44.477	23.842
Indeks	223	191	160	187	100

Balance

Samlede aktiver	338.868	335.326	383.266	266.254	235.666
Indeks	144	142	163	113	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	11.797	4.017	63.038	47.766	18.559
Indeks	64	22	340	257	100
Egenkapital	195.239	149.460	110.154	79.573	45.038
Indeks	433	332	245	177	100

Pengestrømme

Nettopengestrømme fra:					
Driften	16.120	1.169	-25.259	37.576	26.004
Investeringer	14.901	77.861	-13.281	-15.769	-9.910
Finansiering	-24.379	-79.185	53.785	-4.599	-15.426
Årets pengestrømme	6.642	-155	15.245	17.208	668

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	08.12.17
					31.12.18

Soliditet

Soliditetsgrad	58%	45%	29%	30%	19%
----------------	-----	-----	-----	-----	-----

Definitioner af nøgletal

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$				
-----------------	---	--	--	--	--

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål som holdingselskab er at eje aktier og anpartar, samt investering i værdipapirer og anden i øvrigt hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5% af normalindtjeningen. Der er tale om boligudlejningsejendomme, der alle er fuldt udlejede. Der henvises i øvrigt til note 1.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat før skat på DKK 57.044.905 mod DKK 46.288.445 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 195.239.316.

Koncernens ejendomsportefølje udvikles i en løbende organisk vækst med nybyggede rækkehuse og etageejendomme. Samtidig er der en ikke ubetydelig aktivitet med udviklingsprojekter i SVANEN Gruppen A/S, hvor der fortsat har været en høj aktivitet i Gruppens udviklingsaktiviteter. Her agerer Gruppen som hybrid mellem en traditionel totalentreprenør og en traditionel ejendomsudvikler.

Ligeledes er der et løbende samarbejde med såvel almene boligselskaber som institutionelle investorer om etablering og udvikling af projekter i forbindelse med koncernens forskellige byggeprojekter. I kraft heraf, er der fortsat en portefølje af projekter, der vil udløse en fortsat stigende indtjening i de kommende år.

Resultatforventningen for 2022 var et resultat som i 2021. Resultatet for 2022 blev højere end budgetteret, primært med baggrund i forøgede finansielle indtægter.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat i 2023 i samme niveau som 2022.

Videnressourcer

Selskabet anvender i væsentligt omfang eksterne ressourcer, og er således alene fokuseret på den kommercielle handling. Der er en løbende udvikling af videnressourcer i selskabet, fordelt på ledelsen. Videndeling med de eksterne ressourcer betyder, at der ikke er nogen særlig risiko for tab af viden.

Eksternt miljø

Som en del af den samlede strategi for selskabets miljøarbejde, følger selskabet koncernens byggeaktiviteter tæt. Der er fokus på at levere bæredygtige byggerier, og koncernen arbejder med både Svane mærkning og DGNB certificeringer i udvalgte byggerier. Selskabet handler i overensstemmelse med gældende miljø og sikkerhedslovgivning.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK	
	14.879.408	9.835.166	-36.625	-38.481	
	Bruttoresultat				
3	Personaleomkostninger	-12.523.648	-9.122.206	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.355.760	712.960	-36.625	-38.481
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.167.168	-1.167.444	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.188.592	-454.484	-36.625	-38.481
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.757	3.158.940	0	0
	Resultat af primær drift	1.214.349	2.704.456	-36.625	-38.481
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	38.981.048	41.155.657	26.912.887	23.146.376
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.810.268	4.050.078	0	0
6	Andre finansielle indtægter	19.865.231	3.008.673	76.125	17.935
7	Andre finansielle omkostninger	-4.825.991	-4.630.419	-358.263	-611.735
	Resultat før skat	57.044.905	46.288.445	26.594.124	22.514.095
	Skat af årets resultat	-3.817.033	-780.181	70.678	136.517
	Årets resultat	53.227.872	45.508.264	26.664.802	22.650.612

8 Forslag til resultatdisponering

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
AKTIVER					
Note					
	Investeringsejendomme	156.225.000	150.675.000	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.002.979	2.925.517	0	0
10	Materielle anlægsaktiver i alt	158.227.979	153.600.517	0	0
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.635.999	13.046.615	101.117.947	81.756.060
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.515.542	16.265.274	0	0
12	Deposita	60.000	27.000	0	0
12	Andre tilgodehavender	10.990.294	5.881.354	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	38.201.835	35.220.243	101.117.947	81.756.060
	Anlægsaktiver i alt	196.429.814	188.820.760	101.117.947	81.756.060
	Fremstillede varer og handelsvarer	110.000	410.000	0	0
	Varebeholdninger i alt	110.000	410.000	0	0
13	Igangværende arbejder for fremmed regning	3.013.919	255.000	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.045.598	12.549.058	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.395.352	42.072.453	2.610.404	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	136.517
	Tilgodehavende selskabsskat	0	545.832	1.131.728	1.242.000
	Andre tilgodehavender	37.227.761	37.504.857	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	1.675.705	2.210.429	0	0
	Tilgodehavender i alt	85.358.335	95.137.629	3.742.132	1.378.517
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.477.792	2.106.760	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.477.792	2.106.760	0	0
	Likvide beholdninger	55.491.867	48.850.360	94.454	1.269
	Omsætningsaktiver i alt	142.437.994	146.504.749	3.836.586	1.379.786
	Aktiver i alt	338.867.808	335.325.509	104.954.533	83.135.846

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Note					
15	Selskabskapital	50.000	50.000	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	19.682.590	23.430.673	64.822.807	45.460.920
	Overført resultat	60.278.699	41.515.813	15.138.482	19.485.567
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.650.000	0	11.650.000	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	91.661.289	64.996.486	91.661.289	64.996.487
16	Minoritetsinteresser	103.578.027	84.463.958	0	0
	Egenkapital i alt	195.239.316	149.460.444	91.661.289	64.996.487
17	Hensættelser til udskudt skat	3.400.276	3.534.842	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	3.400.276	3.534.842	0	0
18	Gæld til realkreditinstitutter	73.077.217	73.855.719	0	0
18	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.202.316	2.480.449	0	0
18	Anden gæld	215.210	43.011.611	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	75.494.743	119.347.779	0	0
18	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.846.500	2.630.530	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	106.629	180.357	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.425.044	15.793.719	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.082.701
	Gæld til associerede virksomheder	30.000	0	0	0
	Deposita	1.995.724	2.061.186	0	0
	Selskabsskat	1.449.250	0	0	0
	Anden gæld	31.290.140	23.274.358	13.283.244	17.046.658
19	Periodeafgrænsningsposter	3.590.186	19.042.294	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	64.733.473	62.982.444	13.293.244	18.139.359
	Gældsforpligtelser i alt	140.228.216	182.330.223	13.293.244	18.139.359
	Passiver i alt	338.867.808	335.325.509	104.954.533	83.135.846
20	Oplysninger om dagsværdi				
21	Eventualforpligtelser				
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	50.000	23.430.673	41.515.813	0	64.996.486	84.463.958	149.460.444
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-7.449.000	-7.449.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-11.180.634	11.180.634	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	7.432.551	7.582.252	11.650.000	26.664.803	26.563.069	53.227.872
Saldo pr. 31.12.22	50.000	19.682.590	60.278.699	11.650.000	91.661.289	103.578.027	195.239.316

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.22 - 31.12.22

Saldo pr. 01.01.22	50.000	45.460.920	19.485.567	0	64.996.487	0	64.996.487
Forslag til resultatdisponering	0	19.361.887	-4.347.085	11.650.000	26.664.802	0	26.664.802
Saldo pr. 31.12.22	50.000	64.822.807	15.138.482	11.650.000	91.661.289	0	91.661.289

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat	53.227.872	45.508.264
24 Reguleringer	-50.894.100	-44.805.304
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	300.000	-375.000
Tilgodehavender	-17.897.807	32.354.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.631.325	-9.729.386
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	8.747.246	-17.730.321
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	2.114.536	5.223.053
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	19.865.231	1.936.089
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.825.991	-4.615.736
Betalt selskabsskat	-1.034.000	-1.374.882
Pengestrømme fra driften	16.119.776	1.168.524
Køb af materielle anlægsaktiver	-11.307.625	-4.016.639
Salg af materielle anlægsaktiver	6.050.000	72.586.205
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-560.000	-5.609.979
Salg af værdipapirer og kapitalandele	19.260.261	18.130.273
Modtaget udbytte	6.600.000	0
Udlån	-5.141.940	-3.229.043
Pengestrømme fra investeringer	14.900.696	77.860.817
Betalt udbytte	-7.449.000	-7.449.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.569.576	-14.958.165
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	0	2.759.590
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-271.089	-34.844.283
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	27.677.101	-42.072.453
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	30.000	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	17.379.743
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-42.796.401	0
Pengestrømme fra finansiering	-24.378.965	-79.184.568
Årets samlede pengestrømme	6.641.507	-155.227
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	48.850.360	49.005.587
Likvide beholdninger ved årets slutning	55.491.867	48.850.360
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	55.491.867	48.850.360
I alt	55.491.867	48.850.360

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en mindre usikkerhed til fastsættelse af dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en gennemsnitlig afkastprocent på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	4,5%	5,0%	5,5%
Værdi af ejendom	171.619.108	156.225.000	143.441.452
Årets resultat	65.235.277	53.227.872	43.256.704
Egenkapital	207.246.721	195.239.316	185.268.148

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	21.988	10.000	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26.758.765	29.302.258	0	0
Kursgevinst realkreditlån	Finansielle indtægter	16.623.631	0	0	0
I alt		43.404.384	29.312.258	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

3. Personaleomkostninger

Lønninger	11.573.951	8.257.129	0	0
Pensioner	609.404	625.906	0	0
Andre omkostninger til social sikring	137.356	126.158	0	0
Andre personaleomkostninger	202.937	113.013	0	0
I alt	12.523.648	9.122.206	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	11	11	0	0
--	----	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	9.470.417	6.560.116	0	0
--------------------------------------	-----------	-----------	---	---

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	12.222.283	11.853.399	26.912.887	23.146.376
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	26.758.765	29.302.258	0	0
I alt	38.981.048	41.155.657	26.912.887	23.146.376

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.810.268	4.050.078	0	0
I alt	1.810.268	4.050.078	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	177.228	0	73.626	17.935
Øvrige finansielle indtægter	19.688.003	3.008.673	2.499	0
I alt	19.865.231	3.008.673	76.125	17.935

7. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	869	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	4.825.122	4.630.419	358.263	611.735
I alt	4.825.991	4.630.419	358.263	611.735

8. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.432.551	15.913.876	19.361.887	15.595.376
Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.650.000	0	11.650.000	0
Minoritetsinteresser	26.563.069	22.857.652	0	0
Overført resultat	7.582.252	6.736.736	-4.347.085	7.055.236
I alt	53.227.872	45.508.264	26.664.802	22.650.612

9. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	849.652
Kostpris pr. 31.12.22	849.652
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-849.652
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-849.652
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	136.888.664	4.842.725
Tilgang i året	11.552.255	244.630
Afgang i året	-6.204.270	0
Kostpris pr. 31.12.22	142.236.649	5.087.355
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-1.917.208
Afskrivninger i året	0	-1.167.168
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-3.084.376
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	13.786.335	0
Dagsværdireguleringer i året	25.757	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	176.259	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	13.988.351	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	156.225.000	2.002.979
Årets renter indregnet i kostprisen	0	0

11. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	1.193.216	4.688.000
Tilgang i året	1.600.000	40.000
Afgang i året	-50.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-2.267	0
Kostpris pr. 31.12.22	2.740.949	4.728.000
Opskrivninger pr. 01.01.22	11.853.399	11.577.274
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-11.182.899	0
Årets resultat fra kapitalandele	12.222.283	1.810.268
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-6.600.000
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	2.267	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	12.895.050	6.787.542
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	15.635.999	11.515.542
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	36.295.140	0
Kostpris pr. 31.12.22	36.295.140	0
Opskrivninger pr. 01.01.22	45.460.920	0
Årets resultat fra kapitalandele	26.912.887	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-7.551.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	64.822.807	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	101.117.947	0
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Brixhuus A/S, Horsens		50,34%
Brixhuus Ejendomme A/S, Horsens		100%
Brixhuus Ejendomme II A/S, Horsens		100%
Brixhuus Collection A/S, Horsens		100%
SVANEN Kapitalpartner A/S, Horsens		100%
SVANEN ProjektFinans A/S, Horsens		75,05%
A/S Privat Pension, Horsens		64,84%

SVANEN Finans A/S, Horsens	100%
SVANEN Finans I A/S, Horsens	100%
SVANEN Finans II ApS, Horsens	100%
SVANEN Arealudvikling ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg III ApS, Horsens	100%
Ejendomsselskabet Hørkær ApS, Horsens	100%
SVF IV ApS, Horsens	100%
SVF V ApS, Horsens	100%
Komplementarselsk. Vasekær 2-4 ApS, Horsens	100%
Vasekær 2-4 P/S, Horsens	100%
SVF VI P/S, Horsens	100%
SVANEN Development A/S, Horsens	100%
SVANEN Byg I ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg II ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg IV ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg V ApS, Horsens	100%
SVANEN Byg VII ApS, Horsens	100%
SVD 48 ApS, Horsens	100%
SVD 49 ApS, Horsens	100%
SVD 50 ApS, Horsens	100%
SVD 51 ApS, Horsens	100%
Komplementarselskabet Selsmosen I ApS, Horsens	100%
Komplementarselskabet Selsmosen II ApS, Horsens	100%
Selsmosen I P/S, Horsens	100%
Selsmosen II P/S, Horsens	100%
Selsmosen III P/S, Horsens	100%
Selsmosen IV P/S, Horsens	100%
Selsmosen V ApS, Horsens	100%
Holdingselskabet O.C.Trading ApS, Horsens	100%
Interhomes ApS, Horsens	100%
Vandmanden 10H, Aalborg ApS, Horsens	100%

11. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
CITY Living A/S, Horsens	20%
MB5 ApS, Horsens	50%
MB5 Projekter I/S, Horsens	50%
SSD 01 ApS, Horsens	50%
SSD 02 ApS, Horsens	50%

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodeha-	
	Deposita	vender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	27.000	5.881.353
Tilgang i året	60.000	5.275.000
Afgang i året	-27.000	-166.059
Kostpris pr. 31.12.22	60.000	10.990.294
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	60.000	10.990.294

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

13. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	299.038.487	106.020.062	0	0
Acontofaktureringer	-296.024.568	-105.765.062	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	3.013.919	255.000	0	0

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	55.617	175.496	0	0
Periodisering af projektomkostninger	1.620.088	2.034.933	0	0
I alt	1.675.705	2.210.429	0	0

15. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	50.000	50.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
16. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	84.463.958	67.807.806	0	0
Kapitalforhøjelse	0	2.500.000	0	0
Betalt udbytte	-7.449.000	-7.449.000	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.252.500	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	26.563.069	22.857.652	0	0
I alt	103.578.027	84.463.958	0	0

17. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.22	3.534.842	5.018.801	-136.517	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-1.553.294	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-134.566	69.335	136.517	-136.517
Udskudt skat pr. 31.12.22	3.400.276	3.534.842	0	-136.517

18. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.560.315	67.735.116	74.637.532	76.207.108
Gæld til øvrige kreditinstitutter	286.185	1.001.205	2.488.501	2.759.590
Anden gæld	0	0	215.210	43.011.611
I alt	1.846.500	68.736.321	77.341.243	121.978.309

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

19. Periodeafgrænsningsposter

Periodisering af avance ved salg af kapitalandele	3.590.186	19.042.294	0	0
---	-----------	------------	---	---

20. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	156.225.000	156.225.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	25.757	25.757

Der henvises til note 1, hvor de centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme er oplyst.

21. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3-61 måneder og en samlet forpligtelse ydelse på t.DKK 938.

21. Eventualforpligtelser - fortsat -*Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor tredje mand, der omfatter opfyldelse af entreprisekontrakter vedrørende projekter under opførelse.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionser er ulimiteret. Omfattede selskaber er SVD 49 ApS og SVD 50 ApS. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 19.511.

Koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring på den til enhver tid gældende mellemregning med SVD 49 ApS til fordel overfor Vestjysk Bank.

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 77.594 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 154.550.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Koncernen har stillet sikkerhed i anparter i SVD 49 ApS og SVD 50 ApS til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

23. Nærtstående parter

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 3. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
24. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	-21.988	-10.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.167.168	1.167.444
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.757	-3.158.940
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-38.981.048	-41.155.657
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.810.268	-4.050.078
Finansielle indtægter	-19.865.231	-3.008.673
Finansielle omkostninger	4.825.991	4.630.419
Skat af årets resultat	3.817.033	780.181
I alt	-50.894.100	-44.805.304

25. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Kapitalandele i SVD 49 ApS, SVD 50 ApS, Ejendomsselskabet Hørkær 5 ApS, Vasekær 2-4 P/S, Selsmosen I P/S, Selsmosen II P/S og Selsmosen III P/S er ikke medtaget i konsolideringen, da der er indgået betinget salgsaftale pr. 31.12.22 vedrørende de nævnte kapitalandele. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Goodwill	2	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver*Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med til læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.