

SVANEN Development A/S

Rådhusstorvet 1, 8700 Horsens
CVR-nr. 26 30 02 31

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.03.25

Ingemann Brixhuus
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 30

Selskabet

SVANEN Development A/S
Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 26 30 02 31
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Brixhuus

Bestyrelse

Ingemann Brixhuus
Michael Brixhuus
Morten Sahner Brixhuus

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for SVANEN Development A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. marts 2025

Direktionen

Michael Brixhuus

Bestyrelsen

Ingemann Brixhuus
Formand

Michael Brixhuus

Morten Sahner Brixhuus

Til kapitalejeren i SVANEN Development A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for SVANEN Development A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 lovgivningen.

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

Aarhus, den 3. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32849

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2024	2023	2022	2021	2020
<i>Resultat</i>					
Resultat af primær drift	-2.767	-12.986	-2.671	-10.121	-5.260
Indeks	53	247	51	192	100
Finansielle poster i alt	41.328	35.331	29.151	43.950	27.999
Årets resultat	33.698	23.037	26.702	35.538	23.676

Balance

Samlede aktiver	169.533	189.449	94.696	151.397	147.943
Investeringer i materielle anlægsaktiver	113	4.922	145	0	88
Egenkapital	108.517	94.818	91.781	85.079	64.541

Nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	33%	25%	30%	48%	36%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	64%	50%	97%	56%	44%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	10	10	10	10	11

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Soliditetsgrad:

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at købe, sælge, bygge, udvikle og administrere fast ejendom og alt dermed stående virksomhed.

Det er selskabets vision at fremstå som en særlig attraktiv samarbejdspartner for investorer, ejere og brugere der ønsker at købe eller leje fast ejendom. Selskabet vil altid være i proces med at skabe merværdi og fokus på værdiskabende, bæredygtigt og driftsoptimeret byggeri. Selskabet vil være kendt for sin kernekompetence i kvaliteten af beslutninger, ordholdenhed samt hastigheden af beslutningen. Selskabet skal fleksibelt og hurtigt kunne tilpasse sig kundens behov og ønsker og samtidig indgå bindende aftaler. Det er den primære målsætning at skabe høj indtjening gennem kontrolleret vækst og konsolidering, således selskabet altid står godt rustet til nye udfordringer og markedsmuligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat før skat på DKK 38.560.881 mod DKK 22.344.622 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 108.516.570.

2024 har som de foregående år, været præget af et højt aktivitetsniveau, hvor selskabet agerer som hybrid mellem en traditionel totalentreprenør og en traditionel ejendomsudvikler. Kunden kender og sikres således fra det tidspunkt hvor kontrakten indgås, en aftalt slutpris på ejendomsprojektet. Kunden undgår derved at påtage sig en traditionel bygherre- og entreprenør risiko, men er sikret en aftalt kvadratmeterpris.

Resultatforventningen for 2024 var et stigende resultat på mellem DKK 25 - 30 mio. Denne forventning blev indfriet, og der er i årets løb indgået aftaler om nye projekter, der vil generere indtægter på kort og mellemlangt sigt i selskabet. Selskabets ordrebeholdning er fortsat stærk og med aftale om levering af boliger ud til 2028. Den stigende indtjening skyldes bl.a. en forøget omsætning samt øget indtjening fra kapitalandele i dattervirksomheder.

Forventet udvikling

Aktivitetsniveauet i selskabet forventes at stige i det kommende år, og resultatet før skat forventes i niveauet DKK 30-35 mio.

Finansielle risici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering ikke eksponeret over for finansielle risici, idet selskabet alene indgår aftaler i DKK, og enhver transaktion i øvrigt er finansielt neutral som følge af kontrakter og garantier.

Der anvendes ingen finansielle instrumenter.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	16.122.505	1.038.378
1	Personaleomkostninger	-17.611.234	-13.925.736
	Resultat før af- og nedskrivninger	-1.488.729	-12.887.358
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.278.280	-98.803
	Resultat af primær drift	-2.767.009	-12.986.161
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	37.132.482	32.008.004
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.062.920	1.516.212
4	Andre finansielle indtægter	1.987.886	1.812.266
5	Andre finansielle omkostninger	-855.398	-5.699
	Resultat før skat	38.560.881	22.344.622
	Skat af årets resultat	-4.862.475	692.385
	Årets resultat	33.698.406	23.037.007

6 Forslag til resultatdisponering

Note	AKTIVER	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.816.504	4.982.144
7	Materielle anlægsaktiver i alt	3.816.504	4.982.144
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.240.065	42.424.705
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	15.803.995	12.741.075
9	Deposita	164.728	466.603
	Finansielle anlægsaktiver i alt	29.208.788	55.632.383
	Anlægsaktiver i alt	33.025.292	60.614.527
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.366.784	36.864.140
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.255.197	4.305.333
13	Udskudt skatteaktiv	12.157.837	17.120.822
	Tilgodehavende selskabsskat	609.085	2.613.104
	Andre tilgodehavender	67.414.497	67.344.497
10	Periodeafgrænsningsposter	140.615	0
11	Tilgodehavender i alt	133.944.015	128.247.896
	Likvide beholdninger	2.563.459	586.368
	Omsætningsaktiver i alt	136.507.474	128.834.264
	Aktiver i alt	169.532.766	189.448.791

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
12	Selskabskapital	505.000	505.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	28.139.059	54.160.779
	Overført resultat	39.872.511	20.152.385
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	40.000.000	20.000.000
	Egenkapital i alt	108.516.570	94.818.164
14	Gæld til kreditinstitutter	2.923.060	3.424.568
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.923.060	3.424.568
14	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	498.346	432.386
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	46.710	21.966
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	111.717	360.108
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.260.424	10.872.825
	Anden gæld	133.212	638.746
15	Periodeafgrænsningsposter	55.042.727	78.880.028
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	58.093.136	91.206.059
	Gældsforpligtelser i alt	61.016.196	94.630.627
	Passiver i alt	169.532.766	189.448.791
16	Eventualforpligtelser		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Nærtstående parter		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	505.000	54.160.779	20.152.385	20.000.000	94.818.164
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-2.300.000	2.300.000	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-20.000.000	-20.000.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-32.746.535	32.746.535	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	9.024.815	-15.326.409	40.000.000	33.698.406
Saldo pr. 31.12.24	505.000	28.139.059	39.872.511	40.000.000	108.516.570

	2024	2023
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	17.019.813	13.035.894
Pensioner	387.984	601.776
Andre omkostninger til social sikring	106.886	110.952
Andre personaleomkostninger	96.551	177.114
I alt	17.611.234	13.925.736

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	10	10
--	----	----

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	15.626.431	12.099.896
--------------------------------------	------------	------------

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3, nr. 1 er vederlag til direktion og bestyrelse sammendraget for 2024 og 2023, da oplysninger ellers vil føre til, at der vises beløb for et enkelt ledelsesmedlem.

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	5.961.895	24.425.425
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	31.170.587	7.582.579
I alt	37.132.482	32.008.004

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	3.062.920	1.516.212
I alt	3.062.920	1.516.212

	2024	2023
	DKK	DKK

4. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.217.124	1.054.899
Renteindtægter i øvrigt	141.589	17.367
Øvrige finansielle indtægter	629.173	740.000
I alt	1.987.886	1.812.266

5. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	662.094	0
Renteomkostninger i øvrigt	193.304	5.699
I alt	855.398	5.699

6. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.024.815	26.008.010
Forslag til udbytte for regnskabsåret	40.000.000	20.000.000
Overført resultat	-15.326.409	-22.971.003
I alt	33.698.406	23.037.007

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.24	5.479.079
Tilgang i året	112.640
Kostpris pr. 31.12.24	5.591.719
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-496.935
Afskrivninger i året	-1.278.280
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-1.775.215
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	3.816.504

8. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.24	940.000	65.000
Afgang i året	-100.000	0
Kostpris pr. 31.12.24	840.000	65.000
Opskrivninger pr. 01.01.24	41.484.706	12.676.075
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-32.746.536	0
Årets resultat fra kapitalandele	5.961.895	3.062.920
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.300.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	12.400.065	15.738.995
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	13.240.065	15.803.995

8. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
-------------------	-----------

Dattervirksomheder:	
---------------------	--

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 51 ApS, Horsens	100%
---------------------	------

SVD 52 ApS, Horsens	100%
---------------------	------

Selsmosen V ApS, Horsens	100%
--------------------------	------

Komplementarselskabet Selsmosen II ApS, Horsens	100%
---	------

Selsmosen IV P/S, Horsens	100%
---------------------------	------

Associerede virksomheder:	
---------------------------	--

MB5 Aps, Horsens	50%
------------------	-----

SSD 01 ApS, Horsens	50%
---------------------	-----

SSD 02 ApS, Horsens	50%
---------------------	-----

9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Kostpris pr. 01.01.24	466.603
Afgang i året	-301.875
Kostpris pr. 31.12.24	164.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	164.728

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte projektkomkostninger	140.615	0
I alt	140.615	0

11. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	4.984.342	0
---	-----------	---

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb, indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder med DKK 2.484.342 og i regnskabsposten tilgodehavender hos associerede virksomheder med DKK 2.500.000.

12. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	505.000	505.000
I alt		505.000

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

13. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.24	17.020.312	25.541
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-4.862.475	17.095.281
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.24	12.157.837	17.120.822

Selskabet har pr. 31.12.24 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 12.158, som primært kan henføres til periodeafgrænsningsposter under passiverne, der vedrører periodiserede indtægter, som er beskattet.

14. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til kreditinstitutter	498.346	665.202	3.421.406	3.856.954
I alt	498.346	665.202	3.421.406	3.856.954

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

15. Periodeafgrænsningsposter

Avancer i forbindelse med salg af kapitalandele	55.042.727	78.880.028
I alt	55.042.727	78.880.028

16. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 4-12 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 534.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionsstillet for MB5 ApS er maksimaliseret til t.DKK 7.839. MB5 ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0. Kautionsstillet for Projektselskabet Borup Bakke ApS er maksimaliseret til 50%. Projektselskabet Borup Bakke ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 59.321. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 79.500.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring på den til enhver tid værende mellemregning med Selsmosen IV P/S til fordel for Vestjysk Bank.

Selskabet har ligeledes afgivet selvskyldnerkaution overfor SVANEN Byg II ApS, SVANEN Byg III ApS, SVANEN Byg V ApS og SVANEN Byg VII ApS. Selvskyldnerkautionen omfatter opfyldelse af entreprisekontrakter overfor projekter under opførelse.

16. Eventualforpligtelser - fortsat -*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet BFHolding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvær.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.955, der giver pant i øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.610.

18. Nærtstående parter

Mellemværender	31.12.24 DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.366.784
Gæld til tilknyttede virksomheder	-2.260.424
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.255.197

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Brixhuus A/S, Horsens.

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Brixhuus A/S, Horsens, CVR-nr. 20 01 61 91, der udarbejder koncernregnskab.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

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.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

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".

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, 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 forholdsmeæssigt.

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 m.v.

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.

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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 fratrullet eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles 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

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles 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.

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.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

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

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 forven-
tet, 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 regn-
skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Ka-
pitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-
sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-
ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes 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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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