

Brixhuus A/S

Rådhusstorvet 1, 8700 Horsens
CVR-nr. 20 01 61 91

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.03.25

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 - 39

Selskabet

Brixhuus A/S
Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 20 01 61 91
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 Brixhuus A/S.

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. 31.12.24 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme 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 kapitalejerne i Brixhuus A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Brixhuus A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen 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 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 lovgivningen.

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 3. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32849

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2024	2023	2022	2021	2020
---------------	------	------	------	------	------

Resultat

Bruttoresultat	26.778	9.209	14.916	9.874	28.592
Indeks	94	32	52	35	100
Resultat af primær drift	5.237	-5.342	1.251	2.743	26.868
Indeks	19	-20	5	10	100
Finansielle poster i alt	32.701	30.181	56.113	44.178	17.660
Indeks	185	171	318	250	100
Resultat før skat	37.938	24.839	57.364	46.921	44.529
Indeks	85	56	129	105	100
Årets resultat	31.557	24.850	53.476	46.004	38.716

Balance

Samlede aktiver	410.319	409.750	338.773	335.861	385.092
Indeks	107	106	88	87	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	7.929	65.854	11.797	4.017	63.038
Indeks	13	104	19	6	100
Egenkapital	221.103	212.046	204.696	166.220	133.968
Indeks	165	158	153	124	100
Likvide beholdning	27.257	50	55.394	48.849	48.996
Indeks	56	-	113	100	100

Nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
--	------	------	------	------	------

Rentabilitet

Egenkapitalens forrentning	15%	8%	29%	30%	28%
----------------------------	-----	----	-----	-----	-----

Soliditet

Egenkapitalandel	54%	51%	60%	49%	35%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
-----------------------------	---

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i at opbygge og udvikle en solid ejendomsportefølje, samt virke som moderselskab for selskaber indenfor fast ejendom, finansiering og investering. Hertil kommer direkte investering i værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, og koncernen har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en naturlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Med udgangspunkt i ejendommenes centrale beliggenhed er værdiansættelsen af investeringsejendommene indregnet med udgangspunkt i en gennemsnitlig afkastprocent på 5% på de store boligudlejningsejendomme. Der henvises i øvrigt til note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat før skat på DKK 37.937.727 mod DKK 24.839.134 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 221.103.407. Den øgede indtjening i forhold til sidste år skyldes en øget aktivitet og øget indtjening på koncernens primære drift.

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 2024 var et resultat i niveauet DKK 45-55 mio. Resultatet for 2024 blev dog lavere end forventet, hvilket skyldtes, at opstart af enkelte byggesager blev forsinket bl.a. på grund af forsinkelse af lokalplaner. Der er i årets løb indgået aftaler om nye projekter der vil generere indtægter på kort og mellemlang sigt i koncernen. Selskabets ordrebeholdning er fortsat stærk og med aftale om levering af boliger ud til 2028.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer at resultatet i 2025, som følge af ovenstående, bliver et højere niveau end 2024. Selskabet forventer, at resultatet vil blive i niveauet DKK 40-45 mio.

Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering ikke eksponeret over for finansielle risici, idet koncernen 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.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2024 DKK	2023 DKK	2024 DKK	2023 DKK	
	Bruttoresultat	26.777.835	9.209.485	-119.781	-411.964
3	Personaleomkostninger	-19.772.259	-14.445.705	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	7.005.576	-5.236.220	-119.781	-411.964
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægs-aktiver	-2.061.139	-1.157.702	-723.090	-999.130
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.944.437	-6.393.922	-842.871	-1.411.094
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	643.764	1.051.891	0	0
	Andre driftsomkostninger	-351.200	0	0	0
	Resultat af primær drift	5.237.001	-5.342.031	-842.871	-1.411.094
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32.892.378	31.157.682	32.108.452	25.774.110
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.060.381	1.509.493	0	-1.726
6	Andre finansielle indtægter	2.419.280	3.455.419	1.554.237	271.325
7	Andre finansielle omkostninger	-5.671.313	-5.941.429	-1.425.172	-774
	Resultat før skat	37.937.727	24.839.134	31.394.646	24.631.841
	Skat af årets resultat	-6.380.585	11.163	157.038	212.823
	Årets resultat	31.557.142	24.850.297	31.551.684	24.844.664
8	Forslag til resultatdisponering				

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Grunde og bygninger	5.590.231	5.650.000	0	0
	Investeringsejendomme	195.424.769	193.714.998	1.675.000	1.675.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.973.580	11.634.128	157.076	880.166
9	Materielle anlægsaktiver i alt	204.988.580	210.999.126	1.832.076	2.555.166
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.995.729	35.624.855	209.279.845	188.921.393
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	15.818.846	12.758.466	0	0
11	Deposita	164.728	466.603	0	0
11	Andre tilgodehavender	13.341.531	10.907.361	2.424.973	2.266.403
	Finansielle anlægsaktiver i alt	31.320.834	59.757.285	211.704.818	191.187.796
	Anlægsaktiver i alt	236.309.414	270.756.411	213.536.894	193.742.962
	Fremstillede varer og handelsvarer	12.266.318	5.334.882	35.000	35.000
	Forudbetalinger for varer	625.000	0	0	0
12	Varebeholdninger i alt	12.891.318	5.334.882	35.000	35.000
13	Igangværende arbejder for fremmed regning	10.800.000	2.398.000	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.156.009	8.310.725	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	481.139	0	24.917.982	47.312.735
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.255.198	4.276.333	0	0
18	Udskudt skatteaktiv	8.053.364	13.703.245	451.442	292.362
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.990.280	0	147.061
	Andre tilgodehavender	86.570.877	98.196.475	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	5.678.319	3.876.410	0	0
15	Tilgodehavender i alt	132.994.906	132.751.468	25.369.424	47.752.158
	Andre værdipapirer og kapitalandele	866.399	857.524	93.630	149.644
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	866.399	857.524	93.630	149.644
	Likvide beholdninger	27.256.754	50.056	11.484.245	50.056
	Omsætningsaktiver i alt	174.009.377	138.993.930	36.982.299	47.986.858
	Aktiver i alt	410.318.791	409.750.341	250.519.193	241.729.820

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Note					
PASSIVER					
16	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.283.625	46.752.371	149.243.450	137.134.998
	Overført resultat	174.735.193	135.214.765	41.775.376	44.832.144
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		216.018.818	206.967.136	216.018.826	206.967.142
17	Minoritetsinteresser	5.084.589	5.079.129	0	0
Egenkapital i alt		221.103.407	212.046.265	216.018.826	206.967.142
19	Gæld til realkreditinstitutter	96.835.401	71.741.451	0	0
19	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.923.059	3.856.954	0	0
19	Anden gæld	0	215.209	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		99.758.460	75.813.614	0	0
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.553.338	1.431.387	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	46.710	2.186.782	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.256.651	18.644.958	60.000	60.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.903.002	1.775.361	33.739.612	33.738.819
	Gæld til associerede virksomheder	29.000	0	0	0
	Deposita	2.697.774	2.210.444	0	0
	Selskabsskat	450.132	0	1.927	0
	Anden gæld	9.477.590	16.761.502	698.828	963.859
20	Periodeafgrænsningsposter	55.042.727	78.880.028	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		89.456.924	121.890.462	34.500.367	34.762.678
Gældsforpligtelser i alt		189.215.384	197.704.076	34.500.367	34.762.678
Passiver i alt		410.318.791	409.750.341	250.519.193	241.729.820
21	Oplysninger om dagsværdi				
22	Eventualforpligtelser				
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
24	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24							
Saldo pr. 01.01.24	10.000.000	46.752.371	135.214.765	15.000.000	206.967.136	5.079.129	212.046.265
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-7.500.000	0	-7.500.000	0	-7.500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	0	-15.000.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-32.746.535	32.746.535	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.277.789	14.273.893	15.000.000	31.551.682	5.460	31.557.142
Saldo pr. 31.12.24	10.000.000	16.283.625	174.735.193	15.000.000	216.018.818	5.084.589	221.103.407

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.24 - 31.12.24

Saldo pr. 01.01.24	10.000.000	137.134.998	44.832.144	15.000.000	206.967.142	0	206.967.142
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-20.000.000	20.000.000	0	0	0	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-7.500.000	0	-7.500.000	0	-7.500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000	0	-15.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	32.108.452	-15.556.768	15.000.000	31.551.684	0	31.551.684
Saldo pr. 31.12.24	10.000.000	149.243.450	41.775.376	15.000.000	216.018.826	0	216.018.826

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2024 DKK	2023 DKK
Årets resultat	31.557.142	24.850.297
25 Reguleringer	-24.902.766	-34.738.142
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-1.784.618	-5.224.882
Tilgodehavender	-4.423.595	-43.498.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-4.388.307	-5.770.086
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-6.796.582	74.152.542
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	-10.738.726	9.771.425
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	2.418.755	3.356.009
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-5.615.144	-5.221.751
Betalt selskabsskat	1.921.674	-19.016.000
Pengestrømme fra driften	-12.013.441	-11.110.317
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.928.645	-65.853.643
Salg af materielle anlægsaktiver	6.750.000	0
Køb af værdipapirer og kapitalandele	0	-1.451.991
Salg af værdipapirer og kapitalandele	42.357.661	30.101.501
Modtaget udbytte	0	266.569
Udlån	-2.132.295	1.356.007
Pengestrømme fra investeringer	39.046.721	-35.581.557
Betalt udbytte	-22.500.000	-20.000.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	27.380.000	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.662.445	-1.464.694
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	0	2.186.782
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-2.525.565	1.368.453
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder	2.646.502	0
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	0	13.560.309
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	0	-4.306.333
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	-2.949.865	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-215.209	0
Pengestrømme fra finansiering	173.418	-8.655.483
Årets samlede pengestrømme	27.206.698	-55.347.357
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	50.056	55.397.413
Likvide beholdninger ved årets slutning	27.256.754	50.056
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	27.256.754	50.056
I alt	27.256.754	50.056

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Koncern:

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en gennemsnitlig afkastprocent på 5% på de større investeringsejendomme. Afkastprocenten 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.

Koncernens investeringsejendomme er beliggende centralt i Horsens.

Der henvises til følsomhedsanalyser nævnt i årsrapporten for BRIXHUUS Ejendomme A/S.

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

Modervirksomhed:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi. Investeringsejendomme består pr. 31.12.24 af én grund, som er opgjort til den oprindelige købspris i 2020, da det vurderes at denne er lig dagsværdien, eftersom grunden siden købet ikke har været eksponeret for større værditilvækst eller tab i perioden. Investeringsejendommen er beliggende centralt i Horsens.

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

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	
		2024 DKK	2023 DKK	2024 DKK	2023 DKK
Særlige poster:					
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	33.674.969	10.035.197	0	0
I alt		33.674.969	10.035.197	0	0

3. Personaleomkostninger

Lønninger	19.048.641	13.548.320	0	0
Pensioner	460.138	601.776	0	0
Andre omkostninger til social sikring	150.279	161.219	0	0
Andre personaleomkostninger	113.201	134.390	0	0
I alt	19.772.259	14.445.705	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	13	12	0	0

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	15.716.243	12.353.760	150.000	150.000
--------------------------------------	------------	------------	---------	---------

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.

Ledelsesvederlaget for modervirksomheden er skønnet, og dette er udbetalt fra en dattervirksomhed.

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-782.591	21.122.485	32.108.452	25.774.110
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	33.674.969	10.035.197	0	0
I alt	32.892.378	31.157.682	32.108.452	25.774.110

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	3.060.381	1.509.493	0	-1.726
I alt	3.060.381	1.509.493	0	-1.726

6. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.347	0	1.429.312	0
Øvrige finansielle indtægter	2.397.933	3.455.419	124.925	271.325
I alt	2.419.280	3.455.419	1.554.237	271.325

7. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	345.287	363.870	1.182.901	774
Øvrige finansielle omkostninger	5.326.026	5.577.559	242.271	0
I alt	5.671.313	5.941.429	1.425.172	774

8. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.277.789	22.633.705	32.108.452	25.274.110
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	7.500.000	0	7.500.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Minoritetsinteresser	5.460	5.633	0	0
Overført resultat	6.773.893	-12.789.041	-23.056.768	-15.429.446
I alt	31.557.142	24.850.297	31.551.684	24.844.664

9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.24	5.709.769	179.590.760	10.044.619
Tilgang i året	0	7.816.005	112.640
Afgang i året	0	-8.500.000	0
Kostpris pr. 31.12.24	5.709.769	178.906.765	10.157.259
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-59.769	0	-4.182.309
Afskrivninger i året	-59.769	0	-2.001.370
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-119.538	0	-6.183.679
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	0	14.124.240	0
Dagsværdireguleringer i året	0	643.764	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	1.750.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	0	16.518.004	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	5.590.231	195.424.769	3.973.580
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24	0	178.906.765	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	113.047	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.24	0	1.783.456	4.565.540
Kostpris pr. 31.12.24	0	1.783.456	4.565.540
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	0	0	-3.685.374
Afskrivninger i året	0	0	-723.090
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0	0	-4.408.464
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	0	-108.456	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	0	-108.456	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	1.675.000	157.076

10. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.24	1.540.949	90.000
Afgang i året	-100.000	0
Kostpris pr. 31.12.24	1.440.949	90.000
Opskrivninger pr. 01.01.24	34.083.906	12.668.466
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-32.746.535	0
Årets resultat fra kapitalandele	-782.591	3.060.380
Opskrivninger pr. 31.12.24	554.780	15.728.846
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	1.995.729	15.818.846

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.24	51.536.395	0
Tilgang i året	8.500.000	0
Kostpris pr. 31.12.24	60.036.395	0
Opskrivninger pr. 01.01.24	137.134.998	0
Årets resultat fra kapitalandele	32.108.452	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-20.000.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	149.243.450	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	209.279.845	0

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

Dattervirksomheder:

Brixhuus Ejendomme A/S, Horsens	100%
Holdingselskabet O.C.Trading ApS, Horsens	100%
Interhomes ApS, Horsens	100%
Brixhuus Collection A/S, Horsens	100%
SVANEN Gruppen 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%
SVF VII ApS, Horsens	100%
SVF VIII ApS, Horsens	100%
SVF IX ApS, 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 51 ApS, Horsens	100%
SVD 52 ApS, Horsens	100%
Komplementarselskabet Selsmosen II ApS, Horsens	100%
Selsmosen IV P/S, Horsens	100%
Selsmosen V ApS, Horsens	100%

Associerede virksomheder:

MB5 ApS, Horsens	50%
MB5 Projekter I/S, Horsens	50%
SSD 01 ApS, Horsens	50%
SSD 02 ApS, Horsens	50%

11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita	Andre tilgodehaver
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.24	466.603	9.227.684
Tilgang i året	0	4.446.871
Afgang i året	-301.875	-333.024
Kostpris pr. 31.12.24	164.728	13.341.531
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	164.728	13.341.531
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.24	0	586.726
Tilgang i året	0	1.934.280
Afgang i året	0	-96.033
Kostpris pr. 31.12.24	0	2.424.973
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	2.424.973

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

12. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	244.647	130.179	0	0
-------------------------------------	---------	---------	---	---

13. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	182.988.652	82.397.361	0	0
Acontofaktureringer	-172.188.652	-79.999.361	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	10.800.000	2.398.000	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

14. Periodeafgrænsningsposter

Periodisering af projektkostninger	5.678.319	3.876.410	0	0
I alt	5.678.319	3.876.410	0	0

15. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	2.500.000	0	0	0
--	-----------	---	---	---

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

16. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	10.000.000	10.000.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

17. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	5.079.129	3.825.996	0	0
Køb af minoritetsandele	0	1.247.500	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	5.460	5.633	0	0
I alt	5.084.589	5.079.129	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

18. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.24	13.703.245	-3.400.276	292.362	226.600
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-5.649.881	17.103.521	159.080	65.762
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.24	8.053.364	13.703.245	451.442	292.362

Koncernen har pr. 31.12.24 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 8.053, som primært kan henføres til periodeafgrænsningsposter under passiver, der vedrører periodiserede indtægter, som er beskattet.

19. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	2.054.992	88.598.448	98.890.393	73.172.838
Gæld til øvrige kreditinstitutter	498.346	665.202	3.421.405	3.856.954
Anden gæld	0	0	0	215.209
I alt	2.553.338	89.263.650	102.311.798	77.245.001

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

20. Periodeafgrænsningsposter

Periodisering af avance ved salg af kapitalandele	55.042.727	78.880.028	0	0
I alt	55.042.727	78.880.028	0	0

21. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringssejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.24	195.424.769	866.399
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	643.764	29.819
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 31.12.24	1.675.000	149.644
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	35.070

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

Børsnoterede værdipapirer er indregnet til balancedagens kurs.

22. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 4-12 måneder og en samlet forpligtelse ydelse på t.DKK 535.

Kautionsforpligtelser

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

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter. Kautionser er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionsstillet for MB5 ApS er begrænset til t.DKK 7.839. MB5 ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0. Kautionsstillet for Projektselskabet Borup Bakke ApS er begrænset 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.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionsen er maksimeret til t.DKK 3.300. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionsen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 72.913. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 122.900.

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 BF Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 99.554 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 171.700

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 81.200.

Koncernen 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.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse		Grundlag for indflydelse	
BFHolding ApS, Horsens		Ejerandel	
Transaktioner	Relation	Koncern	Modervirk-somhed
		2024 DKK	2024 DKK
Leje af lejlighed tilhørende			
BRIXHUUS Ejendomme A/S	Bestyrelsesmedlem	149.400	0
Honorar for projektledelse	Bestyrelsesmedlem	6.338.000	0

Vederlag til ledelsen fremgår af note 3. Personaleomkostninger.

24. Nærtstående parter - fortsat -

	Koncern	Modervirk- somhed
	31.12.24	31.12.24
	DKK	DKK
Mellemværender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	481.139	24.917.982
Gæld til tilknyttede virksomheder	-4.903.002	-33.739.612
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.255.198	0
Gæld til associerede virksomheder	-29.000	0

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser. Der er ikke foretaget nedskrivninger herpå.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til associerede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser. Der er ikke foretaget nedskrivninger herpå.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden BFHolding ApS, Horsens.

	Koncern	
	2024	2023
	DKK	DKK

25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.061.139	1.157.702
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-643.764	-1.051.891
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-32.892.378	-35.809.307
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.060.381	-1.509.493
Finansielle indtægter	-2.419.280	-3.455.419
Finansielle omkostninger	5.671.313	5.941.429
Skat af årets resultat	6.380.585	-11.163
I alt	-24.902.766	-34.738.142

26. 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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Kapitalandele i Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S og Vasekær 2-4 P/S er i lighed med sidste år ikke medtaget i konsolideringen, da der er indgået betinget salgsaftaler pr. 31.12.24 vedrørende de nævnte kapitalandele. Kapitalandele i A/S Privat Pension er i lighed med sidste år heller ikke medtaget i konsolideringen, eftersom kapitalandelene ikke kan forventes at fortsætte i koncernens varige besiddelse. 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.

26. 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 allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

26. 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).

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

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

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.

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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, procent
Bygninger	50	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	0

Grunde afskrives ikke.

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".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, 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.

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt 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.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 salgsmkostninger 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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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 kapitalandele. 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 kapitalandelenes 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.

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 nettosalgpris 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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

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

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien 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.

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, 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 værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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 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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 aktiekapital 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.