
Bohnsen Invest A/S

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 33 37 18 29

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 19/5 2025

Christian Jul Madsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	14
Noter til årsregnskabet	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Bohnsen Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. maj 2025

Direktion

Kathrine Merete Vester Holm
direktør

Bestyrelse

Jesper Lund
formand

Peter Bohnsen
næstformand

Anne Sofie Løvendahl Bohnsen

Christian Jul Madsen

Jane Bohnsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bohnsen Invest A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bohnsen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus C, den 19. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bohnsen Invest A/S Marselis Tværvej 4, 1. 8000 Aarhus C CVR-nr: 33 37 18 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Jesper Lund, formand Peter Bohnsen, næstformand Anne Sofie Løvendahl Bohnsen Christian Jul Madsen Jane Bohnsen
Direktion	Kathrine Merete Vester Holm
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Koncernoversigt

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Bohnsen Invest A/S	Aarhus	
Bohsen Ejendomme A/S	Aarhus	100%
Jabo Development A/S	Aarhus	100%
BE2 A/S	Aarhus	100%
Nicolinehus A/S	Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Vermlandsgade 24 ApS	Aarhus	100%
KPV Århus A/S	Aarhus	100%
Strandpromenaden A/S	Aarhus	100%
Frederiks Hus ApS	Aarhus	100%
Ejendomsselskabet SF44 A/S	Aarhus	100%
Ejendomsanpartsselskabet MT 04	Aarhus	100%

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Bruttoresultat	-7.229	5.946
Resultat af primær drift	-23.545	1.156
Resultat af finansielle poster	20.743	7.625
Årets resultat	-4.863	4.806
Balance		
Balancesum	1.151.752	629.258
Investeringer i materielle anlægsaktiver	159.235	243
Egenkapital	921.046	463.010
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	-40.196	17.823
- investeringsaktivitet	-184.628	280.268
- finansieringsaktivitet	229.522	-184.811
Årets forskydning i likvider	4.698	113.280
Nøgletal		
Afkastningsgrad	-2,0%	0,2%
Soliditetsgrad	80,0%	73,6%
Egenkapitalforrentning	-0,7%	2,1%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme samt udvikling af ejendomsprojekter i Aarhus og København.

Moderselskabets hovedaktivitet er at eje og yde finansiering til koncernselskaber, der driver virksomhed i ejendomsmarkedet, herunder opførelse, køb, udlejning og videresalg af fast ejendom.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på TDKK 4.863, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på TDKK 921.046.

Bohnsen Invest A/S har i året indgået i en koncernintern fusion med Bohnsen Invest A/S som det fortsættende selskab. Der er foretaget en vandret fusion, hvor Navest A/S pr. 1. januar 2024 er fusioneret ind i Bohnsen Invest A/S. Sammenligningstallene er ikke tilpasset som følge af den vandrette fusion.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes et underskud efter skat på driften af ejendomsinvesteringerne i niveauet DKK 10 - 20 mio. Herudover forventes koncernens investeringer i værdipapirer og andre kapitalandele at følge udviklingen på de finansielle markeder, der i øjeblikket oplever væsentlige udsving, hvorfor det er svært at have en forventning til årets resultat for disse. Selskabet forventer dog et resultat for det kommende regnskabsår, som svarer til udviklingen på de finansielle markeder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 8 vedr. indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttoresultat før værdiregulering		-7.229	5.946	2.446	-570
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-5.736	-4.790	-6.091	-2.147
Bruttoresultat efter værdiregulering		-12.965	1.156	-3.645	-2.717
Personaleomkostninger	2	-10.534	0	-3.132	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-46	0	-6	0
Resultat før finansielle poster		-23.545	1.156	-6.783	-2.717
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-20.525	-105
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-6.641	0	-6.641
Finansielle indtægter	3	25.104	25.547	24.572	27.977
Finansielle omkostninger	4	-4.361	-11.281	-51	-9.704
Resultat før skat		-2.802	8.781	-2.787	8.810
Skat af årets resultat	5	-2.061	-3.975	-2.076	-4.004
Årets resultat	6	-4.863	4.806	-4.863	4.806

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Erhvervede licenser		83	0	83	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	83	0	83	0
Grunde og bygninger	9	41.187	0	0	0
Investeringsjendomme	8	376.978	388.069	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	517	443	110	0
Materielle anlægsaktiver		418.682	388.512	110	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	547.885	403.829
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	0	0	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	12,13	31.762	37.853	31.762	37.853
Finansielle anlægsaktiver		31.762	37.853	579.647	441.682
Anlægsaktiver		450.527	426.365	579.840	441.682
Varebeholdninger	14	230.698	68.958	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		305	488	52	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	15	0	5.650	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	35.239	35.511
Andre tilgodehavender		7.203	5.199	2.004	44
Selskabsskat		1.949	0	133	504
Periodeafgrænsningsposter	16	607	148	602	0
Tilgodehavender		10.064	11.485	38.030	36.059
Værdipapirer	13	333.315	0	333.315	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Likvide beholdninger		127.148	122.450	3.513	4.801
Omsætningsaktiver		701.225	202.893	374.858	40.860
Aktiver		1.151.752	629.258	954.698	482.542

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		40.001	31.000	40.001	31.000
Overført resultat		881.045	432.010	881.045	432.010
Egenkapital		921.046	463.010	921.046	463.010
Hensættelse til udskudt skat	17	15.264	13.381	22	0
Hensatte forpligtelser		15.264	13.381	22	0
Gæld til realkreditinstitutter		50.270	38.437	0	0
Deposita		1.610	2.283	0	0
Anden gæld		1.101	1.096	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	52.981	41.816	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	18	3.162	1.143	0	0
Kreditinstitutter		95.594	23	102	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.121	26.344	1.317	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	111	0
Selskabsskat		0	48	0	0
Anden gæld	18	46.584	83.493	32.100	19.532
Kortfristede gældsforpligtelser		162.461	111.051	33.630	19.532
Gældsforpligtelser		215.442	152.867	33.630	19.532
Passiver		1.151.752	629.258	954.698	482.542
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Nærtstående parter	22				
Begivenheder efter balancedagen	23				
Anvendt regnskabspraksis	24				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	31.000	432.010	463.010
Kapitalforhøjelse	9.001	453.898	462.899
Årets resultat	0	-4.863	-4.863
Egenkapital 31. december	40.001	881.045	921.046

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	31.000	432.010	463.010
Kapitalforhøjelse	9.001	453.898	462.899
Årets resultat	0	-4.863	-4.863
Egenkapital 31. december	40.001	881.045	921.046

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-4.863	4.806
Regulering	19	-12.900	1.140
Ændring i driftskapital	20	-34.298	-381
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-52.061	5.565
Renteindbetalinger og lignende		18.430	25.547
Renteudbetalinger og lignende		-4.390	-11.281
Pengestrømme fra ordinær drift		-38.021	19.831
Betalt selskabsskat		-2.175	-2.008
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-40.196	17.823
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-85	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-159.236	-243
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		0	-10.670
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	192.768
Omstrukturering/koncerndannelse		-25.307	98.413
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-184.628	280.268
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-463
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		94.522	0
Tilbagebetaling af gæld		0	-184.348
Apportindskud		135.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		229.522	-184.811
Ændring i likvider		4.698	113.280
Likvider 1. januar		122.450	9.170
Likvider 31. december		127.148	122.450
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		127.148	122.450
Likvider 31. december		127.148	122.450

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdiregulering af investeringsaktiver	-5.736	-4.790	-6.091	-2.147
	-5.736	-4.790	-6.091	-2.147

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	9.503	0	2.765	0
Pensioner	795	0	338	0
Andre omkostninger til social sikring	100	0	29	0
Andre personaleomkostninger	136	0	0	0
	10.534	0	3.132	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	1.459	0	1.009	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	0	4	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.464	2.453
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	18.199	0	18.199
Andre finansielle indtægter	25.104	7.348	22.108	7.325
	25.104	25.547	24.572	27.977

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	4.361	11.281	51	9.704
	4.361	11.281	51	9.704

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-6	4.558	1.943	4.004
Årets udskudte skat	1.953	-583	22	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3	0	0	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	111	0	111	0
	2.061	3.975	2.076	4.004

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
6. Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-19.908
Overført resultat	-4.863	24.714
	-4.863	4.806

Noter til årsregnskabet

7. Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	<u>Erhvervede licenser</u>	<u>Erhvervede licenser</u>
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	85	85
Kostpris 31. december	<u>85</u>	<u>85</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	2	2
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2</u>	<u>2</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>83</u>	<u>83</u>

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	297.963
Tilgang i årets løb	159.121
Overførsler i årets løb	-134.098
Kostpris 31. december	<u>322.986</u>
Værdireguleringer 1. januar	90.105
Årets værdireguleringer	355
Overførsler i årets løb	-36.468
Værdireguleringer 31. december	<u>53.992</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>376.978</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Selskabets investeringsejendomme med en værdi på DKK 264 mio. er under opførelse og værdiansat på baggrund af den forventede økonomi i det samlede projekt, færdiggørelsesgraden og usikkerheden knyttet til det nuværende stadie.

De væsentligste forudsætninger udgør:

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme under opførelse er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>Koncern</u> <u>2024</u>
Budgetterede nettolejeindtægter	29.500
Afkastkrav	4,7-5,0 %

For øvrige investeringsejendomme er dagsværdien opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for øvrige investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>Koncern</u> <u>2024</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	112.500
Værdiregulering, resultatopgørelse	355
Budgetterede lejeindtægter	7.399
Budgetterede driftsomkostninger	324
Anvendte afkastkrav	6,0 %

9. Materielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>
	Grunde og bygninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	0	1.501	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	45.257	734	0
Tilgang i årets løb	0	114	114
Kostpris 31. december	<u>45.257</u>	<u>2.349</u>	<u>114</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	1.058	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	3.798	727	0
Årets afskrivninger	272	47	4
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.070</u>	<u>1.832</u>	<u>4</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>41.187</u>	<u>517</u>	<u>110</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	427.845	27.372
Tilgang fusion og køb af virksomhed	29.581	315.947
Tilgang i årets løb	135.000	0
Overførsler	0	84.526
Kostpris 31. december	<u>592.426</u>	<u>427.845</u>
Værdireguleringer 1. januar	-24.016	11.609
Tilgang fusion og køb af virksomhed	0	14.709
Årets resultat	-20.525	-105
Modtagne udbytter	0	-35.909
Overførsler	0	-14.320
Værdireguleringer 31. december	<u>-44.541</u>	<u>-24.016</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>547.885</u>	<u>403.829</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Ejendomsselskabet SF44 A/S	Aarhus	1.000	100%
Frederiks Hus ApS	Aarhus	5.500	100%
Ejendomsanpartsselskabet- MT 04	Aarhus	6.000	100%
Bohnsen Ejendomme A/S	Aarhus	1.022	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	0	221.516	0	221.516
Afgang spaltning og salg af virksomhed	0	-210.916	0	-210.916
Tilgang i årets løb	0	73.926	0	73.926
Overførsler	0	-84.526	0	-84.526
Kostpris 31. december	0	0	0	0
Værdireguleringer 1. januar	0	8.302	0	8.302
Årets afgang	0	176.787	0	176.787
Årets resultat	0	-6.641	0	-6.641
Modtagne udbytter	0	-192.768	0	-192.768
Overførsler	0	14.320	0	14.320
Værdireguleringer 31. december	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0	0	0

Noter til årsregnskabet

12. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre værdipapirer og kapitalandele
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	40.000	40.000
Kostpris 31. december	40.000	40.000
Opskrivninger 1. januar	0	0
Årets opskrivninger	-2.136	-2.136
Opskrivninger 31. december	-2.136	-2.136
Nedskrivninger 1. januar	2.147	2.147
Årets nedskrivninger	3.955	3.955
Nedskrivninger 31. december	6.102	6.102
Regnskabsmæssig værdi 31. december	31.762	31.762

Andre værdipapirer og kapitalandele består af investering i ejendomsfonde (dagsværdihierarki niveau 3). For denne type investeringer gælder, at dagsværdien ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger om dagsværdien fra fondene.

Ved indgåelse af nye investeringer i fonde er det en del af selskabets due diligence proces at forstå fondenes overordnede principper for værdiansættelse, og disse accepteres samtidig med, at selskabet vælger at investere i en fond. Dagsværdien af selskabets investeringer i fonde baserer sig på seneste modtagne rapportering i form af måneds-, kvartals- eller årsopgørelser.

Værdiansættelsen af alle investeringerne er baseret på ikke-observerbare input. Indregningen beror sig på den formaliserede proces for rapportering af værdiansættelse, som er implementeret hos fonden.

13. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
Koncern		
Andre kapitalandele, anlægsaktiv	-6.091	31.762
Børsnoterede værdipapirer, omsætningsaktiv	6.674	333.315
Moderselskab		
Andre kapitalandele, anlægsaktiv	-6.091	31.762
Børsnoterede værdipapirer, omsætningsaktiv	6.674	333.315

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. Varebeholdninger				
Færdigvarer og handelsvarer	31	34	0	0
Handelsejendomme	230.667	68.924	0	0
	230.698	68.958	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
15. Igangværende arbejder for fremmed regning				
Igangværende arbejder for fremmed regning er indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	0	5.650	0	0
	0	5.650	0	0

16. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende formidlingshonorar, husleje, forsikringspræmier og abonnementer.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	13.381	-74	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.264	-583	22	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-381	14.038	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	15.264	13.381	22	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

18. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	34.277	24.500	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.993	13.937	0	0
Langfristet del	50.270	38.437	0	0
Inden for 1 år	3.162	1.143	0	0
	53.432	39.580	0	0

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.610	2.283	0	0
Langfristet del	1.610	2.283	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	1.610	2.283	0	0

Anden gæld

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.101	1.096	0	0
Langfristet del	1.101	1.096	0	0
Øvrig kortfristet gæld	46.584	83.493	32.100	19.532
	47.685	84.589	32.100	19.532

Noter til årsregnskabet

19. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-25.104	-25.547
Finansielle omkostninger	4.361	11.281
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	46	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	5.736	4.790
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	6.641
Skat af årets resultat	2.061	3.975
	-12.900	1.140

20. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
Ændring i varebeholdninger	8.826	0
Ændring i tilgodehavender	3.370	-44
Ændring i leverandører mv.	-46.494	-337
	-34.298	-381

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
21. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	112.500	109.500	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 100.000, der giver pant i investeringsejendomme og handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	435.046	0	0	0
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:	41.188	0	0	0
Koncernens igangværende arbejder for fremmed regning er stillet til sikkerhed for anden gæld pr. 31 december 2024: TDKK 0 (31 december 2023: TDKK 5.530)				
Eventualaktiver				
Koncernen har et samlet skatteaktiv pr. 31 december 2024 på TDKK 14.615.(31. december 2023: TDKK 12.830) Heraf er TDKK 861 indregnet i balancen. (31. december 2023: TDKK 3.589)				
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	8	86	0	0
	8	86	0	0
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 1 - 12 mdr.	258	433	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
21. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Kautions- og garantiforpligtelser				
Koncernen har pr. 31. december 2024 afgivet garantier i forbindelse med køb/salg og opførsel af fast ejendom. Til sikkerhed herfor er deponeret likvider for TDKK:	0	24.561	0	0
Koncernen har pr. 31. december 2024 afgivet betalingsgaranti overfor leverandører og totalentreprenør på TDKK 57.750 i forbindelse med opførsel af fast ejendom. Til sikkerhed herfor er deponeret likvider for:	58.933	0	0	0
Selskabet og koncernen har pr. 31. december 2024 stillet unoterede anparter i datterselskaber med nominal værdi TDKK 5.500 til sikkerhed for selvskyldnerkaution stillet overfor byggekredit optaget i datterselskab på maksimum TDKK 58.000	58.000	0	58.000	0
Datterselskabet, Frederiks Hus ApS har afgivet transport i entreprenør- og købesumsgarantier overfor Nordea A/S.				

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
21. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Andre eventualforpligtelser				
I forbindelse med koncernens salg af lejligheder indgår deponeringskonti i likvide beholdninger på i alt TDKK:	312	312	0	0
Ydermere indgår deponeringskonti til lejesikkerhed i koncernens likvide beholdninger i alt TDKK:	1.084	5.018	0	0

Moderselskabet og koncernen har pr. 31 december 2024 stillet aktier med nominal værdi TDKK 333.315 til sikkerhed for datterselskabets mellemværender med Quintet.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Koncernen er involveret i enkelte tvister. Disse forventes ikke at få væsentlig påvirkning på koncernens finansielle stilling.

22. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

23. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

24. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bohnsen Invest A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

Bohnsen Invest A/S er i regnskabsåret fusioneret med selskabet Navest A/S med regnskabsmæssig tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2024 og som det fortsættende selskab. Da der er tale om en vandret fusion, er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Bohnsen Invest A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Noter til årsregnskabet

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunkt. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

Softwarelicenser afskrives over aftaleperioden, som udgør 3 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Udlejningsejendomme	70 %
---------------------	------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Noter til årsregnskabet

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdien på balancedagen. Såfremt at det ikke er muligt at opgøre dagsværdien pålideligt, måles disse andre værdipapirer og kapitalandele til kostpris eller en lavere genvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for færdigvarer og handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller reovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller reovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealisationseværdi.

Noter til årsregnskabet

Modtagne acontobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$