

---

# ***Ejendomsselskabet Vejle A/S***

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2A, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 31 06 10 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/4 2019

Niels Johansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Vejle 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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24. april 2019

## Direktion

Ole Madsen

## Bestyrelse

Morten Hansen  
formand

Peter Martin Gorrissen  
næstformand

Søren Bruun

Jørgen Nederby Pedersen

Søren Tommy Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vejle 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

## 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.
- 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 noteoplysning-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Trekantområdet, den 24. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Ejendomsselskabet Vejle A/S  
c/o Vinding Gruppen A/S  
Vindingvej 2A  
7100 Vejle

Telefon: 75 85 88 11

Telefax: 75 85 77 50

CVR-nr.: 31 06 10 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

## **Bestyrelse**

Morten Hansen, formand  
Peter Martin Gorrissen  
Søren Bruun  
Jørgen Nederby Pedersen  
Søren Tommy Sørensen

## **Direktion**

Ole Madsen

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består at drive ejendomsinvesteringsforretning ved at købe, sælge og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 10.593, heraf værdireguleringer på TDKK -1.207 og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 191.743. Resultatet af driften før værdireguleringer og kursreguleringer har forløbet som forventet.

Koncernens ejendomsportefølje består dels af færdige investeringsejendomme til anlægsbeholdning, dels af ejendomme til udvikling. Bestyrelsen har iværksat en strategi om at ændre sammensætningen af koncernens ejendomsportefølje, således der i højere grad fokuseres på anlægsejendomme, herunder boligudlejning og i mindre grad på ejendomme til udvikling.

Udlejningsprocenten er forbedret i løbet af året, hvilket dels kan tilskrives nyudlejning af tomme lokaler og dels frasalg af ejendomme med tomgang.

De generelle økonomiske konjunkturer for flere af de segmenter, hvori selskabets ejendomme er beliggende, er ikke forbedret væsentligt i 2018, og for flere af ejendommene er der tale om et stort set ikke-eksisterende marked. Handelsprisen på selskabets aktier har i nogen grad afspejlet denne usikkerhed, idet denne usikkerhed dog forventes reduceret i takt med, at den nye strategi implementeres.

## Valutarisici

Koncernen er kun disponeret i DKK og EUR, idet finansieringen er optaget i disse valutaer. Ledelsen vurderer ikke, at der er valutarisici forbundet hermed.

## Renterisici

Koncernen ejendomme er i overvejende grad finansieret med kort rente. En del af finansieringen er afdækket ved indgåelse af renteswaps med udløb 2027/2028. der ultimo regnskabsåret havde en negativ markedsværdi på TDKK 10.540, som er afsat i balancen som anden gæld. Bestyrelsen vurderer løbende, hvorvidt en del af finansieringen skal omlægges til længere renter.



# Ledelsesberetning

## *Finansiering*

Over årene vil afdragsbyrden være stigende, såfremt finansieringskilderne ikke vil medvirke til en løbende omlægning af den bestående finansiering. Dette stiller krav til indtjeningen, der i så fald skal stige i takt med den stigende afdragsbyrde. Bestyrelsen er meget opmærksom på dette forhold og der er en løbende dialog med finansieringskilderne om de nødvendige omlægninger for at sikre den løbende likviditet.

## **Aktiviteter**

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi baseret på hhv. en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt konkrete, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, mæglervurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af budgetteret driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Ejendommene er samlet nedreguleret med TDKK 1.207 i 2018, hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år.

Ejendommene er primært prissat efter en afkastbaseret model, som i procent udtrykker den budgetterede nettolejen i forhold til markedsværdien. Herudover er der benyttet konkrete salgsforhandlinger samt konkrete, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet for flere af selskabets ejendomme, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres inden for en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene. Denne usikkerhed kan være væsentlig.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>37.269.548</b>	<b>40.095.370</b>	<b>25.131.059</b>	<b>27.485.330</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.207.244	3.722.073	-7.668.244	1.408.019
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>36.062.304</b>	<b>43.817.443</b>	<b>17.462.815</b>	<b>28.893.349</b>
Ejendomsomkostninger	2	-9.870.252	-12.263.907	-6.686.693	-7.315.003
Administrationsomkostninger		-3.020.331	-2.947.468	-2.686.803	-2.690.267
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>23.171.721</b>	<b>28.606.068</b>	<b>8.089.319</b>	<b>18.888.079</b>
Andre driftsomkostninger		-79.000	-457.693	-79.000	-267.232
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>23.092.721</b>	<b>28.148.375</b>	<b>8.010.319</b>	<b>18.620.847</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	10.451.760	3.657.362
Finansielle indtægter	3	62	230.186	770.329	1.172.474
Finansielle omkostninger	4	-9.484.953	-13.155.998	-8.611.237	-9.722.500
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.607.830</b>	<b>15.222.563</b>	<b>10.621.171</b>	<b>13.728.183</b>
Skat af årets resultat	5	-3.014.557	-3.764.063	-27.898	-2.269.683
<b>Årets resultat</b>		<b>10.593.273</b>	<b>11.458.500</b>	<b>10.593.273</b>	<b>11.458.500</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	10.593.273	11.458.500	10.593.273	11.458.500
	<b>10.593.273</b>	<b>11.458.500</b>	<b>10.593.273</b>	<b>11.458.500</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	7	660.559.130	621.050.000	428.100.000	472.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	119.152	45.500	80.152	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>660.678.282</b>	<b>621.095.500</b>	<b>428.180.152</b>	<b>472.300.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	67.144.265	33.742.505
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.144.265</b>	<b>33.742.505</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>660.678.282</b>	<b>621.095.500</b>	<b>495.324.417</b>	<b>506.042.505</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	19.753.326	19.708.710
Andre tilgodehavender		1.092.738	1.574.741	802.947	885.557
Udskudt skatteaktiv		7.938.846	6.979.447	1.932.494	0
Selskabsskat		0	186.691	0	774.888
Periodeafgrænsningsposter		82.565	33.878	35.850	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.114.149</b>	<b>8.774.757</b>	<b>22.524.617</b>	<b>21.369.155</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.852.567</b>	<b>1.465.589</b>	<b>511.384</b>	<b>460.949</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.966.716</b>	<b>10.240.346</b>	<b>23.036.001</b>	<b>21.830.104</b>
<b>Aktiver</b>		<b>671.644.998</b>	<b>631.335.846</b>	<b>518.360.418</b>	<b>527.872.609</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		289.576.400	289.576.400	289.576.400	289.576.400
Overført resultat		-97.833.846	-109.630.388	-97.833.846	-109.630.388
<b>Egenkapital</b>	9	<b>191.742.554</b>	<b>179.946.012</b>	<b>191.742.554</b>	<b>179.946.012</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	0	0	894.229
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>894.229</b>
Gæld til realkreditinstitutter		360.806.478	346.582.156	203.344.295	236.445.560
Kreditinstitutter		4.251.893	4.965.201	4.251.893	4.965.201
Anden gæld		7.349.488	8.582.374	6.342.660	7.617.353
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>372.407.859</b>	<b>360.129.731</b>	<b>213.938.848</b>	<b>249.028.114</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	14.237.547	11.482.501	9.239.631	8.901.195
Kreditinstitutter	10	67.300.530	58.234.214	67.300.527	57.794.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		448.849	619.479	187.671	563.417
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	18.793.362	15.137.591
Selskabsskat		4.251.388	0	3.132.053	0
Anden gæld	10,11	21.256.271	20.923.909	14.025.772	15.607.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>107.494.585</b>	<b>91.260.103</b>	<b>112.679.016</b>	<b>98.004.254</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>479.902.444</b>	<b>451.389.834</b>	<b>326.617.864</b>	<b>347.032.368</b>
<b>Passiver</b>		<b>671.644.998</b>	<b>631.335.846</b>	<b>518.360.418</b>	<b>527.872.609</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Anvendt regnskabspraksis	13				

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed afsmittende aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>2 Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	1.010.481	848.648	555.164	400.267
Pensioner	74.491	37.317	74.491	37.317
Andre omkostninger til social sikring	12.528	9.618	12.528	9.618
Andre personaleomkostninger	16.890	20.307	600	1.600
	<b>1.114.390</b>	<b>915.890</b>	<b>642.783</b>	<b>448.802</b>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Ejendomsomkostninger	1.114.390	915.890	642.783	448.802
	<b>1.114.390</b>	<b>915.890</b>	<b>642.783</b>	<b>448.802</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	770.267	1.122.885
Andre finansielle indtægter	62	186.534	62	5.937
Valutakursgevinster	0	43.652	0	43.652
	<b>62</b>	<b>230.186</b>	<b>770.329</b>	<b>1.172.474</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	967.676	450.188
Andre finansielle omkostninger	9.404.866	13.023.583	7.563.474	9.272.312
Kurstab i øvrigt	80.087	132.415	80.087	0
	<b>9.484.953</b>	<b>13.155.998</b>	<b>8.611.237</b>	<b>9.722.500</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	3.973.956	705.599	2.854.621	117.403
Årets udskudte skat	-620.016	3.764.063	-2.487.340	2.857.879
	<b>3.353.940</b>	<b>4.469.662</b>	<b>367.281</b>	<b>2.975.282</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	3.014.557	3.764.063	27.898	2.269.683
Skat af egenkapitalbevægelser	339.383	705.599	339.383	705.599
	<b>3.353.940</b>	<b>4.469.662</b>	<b>367.281</b>	<b>2.975.282</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	155.000
Tilgang i årets løb	89.770
Afgang i årets løb	-90.000
Kostpris 31. december	<u>154.770</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	109.500
Årets afskrivninger	16.118
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-90.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>35.618</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>119.152</u></b>
Afskrives over	<u>3-8 år</u>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b> Investerings- ejendomme DKK	<b>Moderselskab</b> Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	775.010.631	576.505.034
Tilgang i årets løb	85.316.374	8.068.244
Afgang i årets løb	-39.896.211	-39.896.211
Kostpris 31. december	<u>820.430.794</u>	<u>544.677.067</u>
Værdireguleringer 1. januar	-153.960.631	-104.205.034
Årets værdireguleringer	-1.207.244	-7.668.244
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.703.789	-4.703.789
Værdireguleringer 31. december	<u>-159.871.664</u>	<u>-116.577.067</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>660.559.130</u></b>	<b><u>428.100.000</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Afkastningskravet, værdien af byggeretter og kvadratmeterpris er fremkommet som gennemsnittet af flere konkrete mægler vurderinger på alle danske ejendomme. Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i følgende kategorier.

- Boligejendomme DKK 149.998.130 (23 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet DKK 253.150.000 (38 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland DKK 90.350.000 (14 %)
- Erhvervsejendomme på Fyn DKK 79.450.000 (12 %)
- Blandet benyttede ejendomme DKK 71.000.000 (11 %)
- Projektejendomme DKK 16.650.000 (2 %)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 4,75 % - 5,00 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 25 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme i Trekantområdet er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,25 % - 8,5 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 16 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 3 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme i det øvrige Jylland er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,75 % - 10 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 11 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2 % af dagsværdien.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for erhvervsejendomme på Fyn er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,75 % - 7,25 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 13 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 6 % af dagsværdien.

Dagsværdien for blandet benyttede ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,75 % - 7,25 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 18 % af lejeindtægterne

Dagsværdien for projektejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte byggeretter ligger i intervallet DKK 1.000 - DKK 1.350 pr. m<sup>2</sup>.
- For grunde er anvendt kvadratmeter priser i intervallet DKK 150 - DKK 350
- Der er korrigeret for skønsæssig nedrivning mv. estimeret til ca. 9 % af dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2018	2017
	DKK	DKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	63.469.151	76.160.512
Tilgang i årets løb	41.499.165	50.000
Afgang i årets løb	-18.549.165	-12.741.361
Kostpris 31. december	<u>86.419.151</u>	<u>63.469.151</u>
Værdireguleringer 1. januar	-29.726.646	-45.962.449
Årets afgang	0	12.578.441
Årets resultat	<u>10.451.760</u>	<u>3.657.362</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-19.274.886</u>	<u>-29.726.646</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>67.144.265</u></b>	<b><u>33.742.505</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Kobbelhusene ApS	Vejle	125.000	100%	10.940.854	4.157.262
Ejendomsselskabet af					
15.3.2001 ApS	Vejle	150.000	100%	21.123.908	3.790.367
Oldenborggade 25-31 ApS	Vejle	126.000	100%	6.906.982	2.154.389
Ejendomsselskabet					
Vindinggård Projekt ApS	Vejle	125.000	100%	2.500.978	-89.190
Ejendomsselskabet					
Vindinggård Tyskland ApS	Vejle	125.000	100%	2.077.094	-155.517
ESV Nyborgvej 200 A/S	Vejle	23.000.000	100%	23.594.449	594.449
				<u>67.144.265</u>	<u>10.451.760</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Egenkapital

### Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-109.630.388	179.946.012
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	12.082.161	12.082.161
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-10.539.509	-10.539.509
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-339.383	-339.383
Årets resultat	0	10.593.273	10.593.273
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>289.576.400</b>	<b>-97.833.846</b>	<b>191.742.554</b>

### Moderselskab

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-109.630.388	179.946.012
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	12.082.161	12.082.161
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-10.539.509	-10.539.509
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-339.383	-339.383
Årets resultat	0	10.593.273	10.593.273
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>289.576.400</b>	<b>-97.833.846</b>	<b>191.742.554</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	293.593.140	280.941.802	159.623.881	190.231.972
Mellem 1 og 5 år	67.213.338	65.640.354	43.720.414	46.213.588
Langfristet del	360.806.478	346.582.156	203.344.295	236.445.560
Inden for 1 år	14.237.547	11.482.501	9.239.631	8.901.195
	<b>375.044.025</b>	<b>358.064.657</b>	<b>212.583.926</b>	<b>245.346.755</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Mellem 1 og 5 år	4.251.893	4.965.201	4.251.893	4.965.201
Langfristet del	4.251.893	4.965.201	4.251.893	4.965.201
Inden for 1 år	492.000	800.000	492.000	800.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	66.808.530	57.434.214	66.808.527	56.994.151
Kortfristet del	67.300.530	58.234.214	67.300.527	57.794.151
	<b>71.552.423</b>	<b>63.199.415</b>	<b>71.552.420</b>	<b>62.759.352</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	7.349.488	8.582.374	6.342.660	7.617.353
Langfristet del	7.349.488	8.582.374	6.342.660	7.617.353
Inden for 1 år	375.000	375.000	375.000	375.000
Øvrig kortfristet gæld	20.881.271	20.548.909	13.650.772	15.232.900
Kortfristet del	21.256.271	20.923.909	14.025.772	15.607.900
	<b>28.605.759</b>	<b>29.506.283</b>	<b>20.368.432</b>	<b>23.225.253</b>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Forpligtelser	10.539.509	12.082.161	10.539.509	12.082.161

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne byttes variable renter med faste renter på 3-4% på lån med en hovedstol på TEUR 2.453 - 4.277.

Renteswapaftalerne har en restløbetid på 9-10 år.

## 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pant på i alt TDKK 252.834 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	422.450.000	466.650.000
Pant på i alt TDKK 428.880 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	654.948.130	615.400.000	0	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve i alt TDKK 120.903, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	0	391.750.000	361.300.000
Pant i datterselskabers selskabskapital med en nom. værdi på	0	0	23.901.000	901.000

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 171.567, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	547.000.000	510.050.000	0	0
Skadesløsbreve på i alt TDKK 27.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	81.000.000	78.950.000	81.000.000	78.950.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 4.251. Koncernens danske 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.

Ejendomsselskabet Vejle A/S har kautioneret for datterselskabers engagement med banker og realkreditinstitutter.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Ejendomsselskabet Vejle 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



# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration, ledelsen, kontorlokaler samt kontoromkostninger mv.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsjendomme og øvrige 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 skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv, en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelse af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige 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.

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

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Dattervirksomheder 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 acontoskatter. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.