

---

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

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

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 31 06 10 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/4 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. april 2020

## 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 27. april 2020

**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 2019 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 2019 udviser et overskud på TDKK 13.643 heraf værdireguleringer på TDKK -3.053 og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på TDKK 206.038. 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 2019, 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

Koncernens 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 9.703, 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 henholdsvis 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 3.053 i 2019, hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år.

Ejendommene er primært prisfastsat efter en afkastbaseret model, som i procent udtrykker den budgetterede nettoleje 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

Selskabets forventninger til fremtiden bliver påvirket negativt som følge af Covid-19-udbruddet og de tiltag som den danske regering har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 2.

Selskabets ledelse har forsøgt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets forventede omsætning og resultat, men det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvor store de negative konsekvenser bliver. Ledelsen ser sig derfor ikke i stand til pålideligt at oplyse om forventningerne til fremtiden, jf. ÅRL § 12.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>39.030.916</b>	<b>37.269.548</b>	<b>23.486.026</b>	<b>25.131.059</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-3.072.370	-1.207.244	-5.460.960	-7.668.244
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>35.958.546</b>	<b>36.062.304</b>	<b>18.025.066</b>	<b>17.462.815</b>
Ejendomsomkostninger	3	-7.687.765	-9.870.252	-4.504.823	-6.686.693
Administrationsomkostninger		-3.152.687	-3.020.331	-2.699.162	-2.686.803
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>25.118.094</b>	<b>23.171.721</b>	<b>10.821.081</b>	<b>8.089.319</b>
Andre driftsindtægter		919.227	0	600.000	0
Andre driftsomkostninger		-126.205	-79.000	-126.205	-79.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>25.911.116</b>	<b>23.092.721</b>	<b>11.294.876</b>	<b>8.010.319</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	9.901.763	10.451.760
Finansielle indtægter	4	44.142	62	778.943	770.329
Finansielle omkostninger	5	-8.519.198	-9.484.953	-7.248.097	-8.611.237
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.436.060</b>	<b>13.607.830</b>	<b>14.727.485</b>	<b>10.621.171</b>
Skat af årets resultat	6	-3.792.621	-3.014.557	-1.084.046	-27.898
<b>Årets resultat</b>		<b>13.643.439</b>	<b>10.593.273</b>	<b>13.643.439</b>	<b>10.593.273</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	13.643.439	10.593.273	13.643.439	10.593.273
	<b>13.643.439</b>	<b>10.593.273</b>	<b>13.643.439</b>	<b>10.593.273</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	8	626.167.500	660.559.130	391.300.000	428.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	99.828	119.152	67.328	80.152
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>626.267.328</b>	<b>660.678.282</b>	<b>391.367.328</b>	<b>428.180.152</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	77.046.028	67.144.265
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77.046.028</b>	<b>67.144.265</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>626.267.328</b>	<b>660.678.282</b>	<b>468.413.356</b>	<b>495.324.417</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	20.058.845	19.753.326
Andre tilgodehavender		1.183.004	1.092.738	977.801	802.947
Udskudt skatteaktiv		5.336.584	7.938.846	265.643	1.932.494
Selskabsskat		0	0	460.859	0
Periodeafgrænsningsposter		85.167	82.565	41.969	35.850
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.604.755</b>	<b>9.114.149</b>	<b>21.805.117</b>	<b>22.524.617</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.282.669</b>	<b>1.852.567</b>	<b>379.957</b>	<b>511.384</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.887.424</b>	<b>10.966.716</b>	<b>22.185.074</b>	<b>23.036.001</b>
<b>Aktiver</b>		<b>634.154.752</b>	<b>671.644.998</b>	<b>490.598.430</b>	<b>518.360.418</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		289.576.400	289.576.400	289.576.400	289.576.400
Overført resultat		-83.538.278	-97.833.846	-83.538.278	-97.833.846
<b>Egenkapital</b>	10	<b>206.038.122</b>	<b>191.742.554</b>	<b>206.038.122</b>	<b>191.742.554</b>
Gæld til realkreditinstitutter		341.626.597	360.806.478	190.012.489	203.344.295
Kreditinstitutter		3.930.753	4.251.893	3.930.753	4.251.893
Anden gæld		6.271.489	7.349.488	5.241.097	6.342.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>351.828.839</b>	<b>372.407.859</b>	<b>199.184.339</b>	<b>213.938.848</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	13.129.562	14.237.547	7.409.274	9.239.631
Kreditinstitutter	11	40.278.005	67.300.530	40.278.005	67.300.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.292.176	448.849	1.181.251	187.671
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	23.527.996	18.793.362
Selskabsskat		1.312.305	4.251.388	0	3.132.053
Anden gæld	11,12	20.275.743	21.256.271	12.979.443	14.025.772
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>76.287.791</b>	<b>107.494.585</b>	<b>85.375.969</b>	<b>112.679.016</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>428.116.630</b>	<b>479.902.444</b>	<b>284.560.308</b>	<b>326.617.864</b>
<b>Passiver</b>		<b>634.154.752</b>	<b>671.644.998</b>	<b>490.598.430</b>	<b>518.360.418</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13				
Anvendt regnskabspraksis	14				

# 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.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

## 3 Medarbejderforhold

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Lønninger	800.926	1.010.481	338.557	555.164
Pensioner	37.241	74.491	37.241	74.491
Andre omkostninger til social sikring	2.272	12.528	2.272	12.528
Andre personaleomkostninger	18.756	16.890	2.312	600
	<b>859.195</b>	<b>1.114.390</b>	<b>380.382</b>	<b>642.783</b>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Ejendomsomkostninger	859.195	1.114.390	380.382	642.783
	<b>859.195</b>	<b>1.114.390</b>	<b>380.382</b>	<b>642.783</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	778.943	770.267
Andre finansielle indtægter	44.142	62	0	62
	<b>44.142</b>	<b>62</b>	<b>778.943</b>	<b>770.329</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	796.380	967.676
Andre finansielle omkostninger	8.423.975	9.404.866	6.356.494	7.563.474
Kurstab i øvrigt	95.223	80.087	95.223	80.087
	<b>8.519.198</b>	<b>9.484.953</b>	<b>7.248.097</b>	<b>8.611.237</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.374.293	3.973.956	-398.871	2.854.621
Årets udskudte skat	2.602.262	-620.016	1.666.851	-2.487.340
	<b>3.976.555</b>	<b>3.353.940</b>	<b>1.267.980</b>	<b>367.281</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	3.792.621	3.014.557	1.084.046	27.898
Skat af egenkapitalbevægelser	183.934	339.383	183.934	339.383
	<b>3.976.555</b>	<b>3.353.940</b>	<b>1.267.980</b>	<b>367.281</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	154.770
Kostpris 31. december	154.770
Ned- og afskrivninger 1. januar	35.618
Årets afskrivninger	19.324
Ned- og afskrivninger 31. december	54.942
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>99.828</b>
Afskrives over	3-8 år

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b> Investerings- ejendomme DKK	<b>Moderselskab</b> Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	820.430.794	544.677.067
Tilgang i årets løb	4.680.740	4.660.960
Afgang i årets løb	-53.958.165	-53.958.165
Kostpris 31. december	771.153.369	495.379.862
Værdireguleringer 1. januar	-159.871.664	-116.577.067
Årets værdireguleringer	-3.072.370	-5.460.960
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	17.958.165	17.958.165
Værdireguleringer 31. december	-144.985.869	-104.079.862
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>626.167.500</b>	<b>391.300.000</b>



# Noter til årsregnskabet

## 8 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 151.117.500 (24,1 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet DKK 216.400.000 (34,5 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland DKK 89.350.000 (14,3 %)
- Erhvervsejendomme på Fyn DKK 82.000.000 (13,1 %)
- Blandet benyttede ejendomme DKK 70.650.000 (11,3 %)
- Projektejendomme DKK 16.650.000 (2,7 %)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 4,5 % - 5,0 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 28 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 3 % 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 15 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % 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. 1 % af dagsværdien.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for erhvervsjendomme 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 11 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 7 % 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 17 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

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 skønsmæssig nedrivning mv. estimeret til ca. 15 % af dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2019	2018
	DKK	DKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	86.419.151	63.469.151
Tilgang i årets løb	0	41.499.165
Afgang i årets løb	0	-18.549.165
Kostpris 31. december	<u>86.419.151</u>	<u>86.419.151</u>
Værdireguleringer 1. januar	-19.274.886	-29.726.646
Årets resultat	<u>9.901.763</u>	<u>10.451.760</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-9.373.123</u>	<u>-19.274.886</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>77.046.028</u></b>	<b><u>67.144.265</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Kobbekusene ApS	Vejle	125.000	100%
Ejendomsselskabet af 15.3.2001 ApS	Vejle	150.000	100%
- Sjællandsgade 15A-27B A/S	Vejle	500.000	100%
Oldenborggade 25-31 ApS	Vejle	126.000	100%
Ejendomsselskabet Vindinggård Projekt ApS	Vejle	125.000	100%
Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS	Vejle	125.000	100%
ESV Nyborgvej 200 A/S	Vejle	23.000.000	100%

# Noter til årsregnskabet

## 10 Egenkapital

### Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-97.833.846	191.742.554
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	10.539.509	10.539.509
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-9.703.446	-9.703.446
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-183.934	-183.934
Årets resultat	0	13.643.439	13.643.439
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>289.576.400</b>	<b>-83.538.278</b>	<b>206.038.122</b>

### Moderselskab

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-97.833.846	191.742.554
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	10.539.509	10.539.509
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-9.703.446	-9.703.446
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-183.934	-183.934
Årets resultat	0	13.643.439	13.643.439
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>289.576.400</b>	<b>-83.538.278</b>	<b>206.038.122</b>

# Noter til årsregnskabet

## 11 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	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	275.026.352	293.593.140	146.480.999	159.623.881
Mellem 1 og 5 år	66.600.245	67.213.338	43.531.490	43.720.414
Langfristet del	341.626.597	360.806.478	190.012.489	203.344.295
Inden for 1 år	13.129.562	14.237.547	7.409.274	9.239.631
	<b>354.756.159</b>	<b>375.044.025</b>	<b>197.421.763</b>	<b>212.583.926</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Mellem 1 og 5 år	3.930.753	4.251.893	3.930.753	4.251.893
Langfristet del	3.930.753	4.251.893	3.930.753	4.251.893
Inden for 1 år	492.000	492.000	492.000	492.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	39.786.005	66.808.530	39.786.005	66.808.527
Kortfristet del	40.278.005	67.300.530	40.278.005	67.300.527
	<b>44.208.758</b>	<b>71.552.423</b>	<b>44.208.758</b>	<b>71.552.420</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	6.271.489	7.349.488	5.241.097	6.342.660
Langfristet del	6.271.489	7.349.488	5.241.097	6.342.660
Inden for 1 år	375.000	375.000	375.000	375.000
Øvrig kortfristet gæld	19.900.743	20.881.271	12.604.443	13.650.772
Kortfristet del	20.275.743	21.256.271	12.979.443	14.025.772
	<b>26.547.232</b>	<b>28.605.759</b>	<b>18.220.540</b>	<b>20.368.432</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 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	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Forpligtelser	9.703.446	10.539.509	9.703.446	10.539.509

Aftaler om renteswaps 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 8-9 år.

## 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pant på i alt TDKK 233.722 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	384.650.000	422.450.000
Pant på i alt TDKK 397.991 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	619.517.500	654.948.130	0	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve i alt TDKK 105.243, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	0	356.850.000	391.750.000
Pant i datterselskabers selskabskapital med en nom. værdi på	0	0	23.901.000	23.901.000

## Noter til årsregnskabet

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
Ejerpantebreve på i alt TDKK 152.907, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	516.367.500	547.000.000	0	0
Skadesløsbreve på i alt TDKK 21.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	77.550.000	81.000.000	77.550.000	81.000.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 1.312. 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

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S for 2019 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 2019 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.



# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets 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

## 14 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

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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. Såfremt ejendommene er sat til salg, indregnes ejendommene til forventet salgspris.

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.

## Noter til årsregnskabet

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

## 14 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.