
VISION Properties A/S

Tågerupvej 32, 6560 Sommersted

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 35 82 48 20

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/3 2022

Jørgen Schou
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Vision Properties 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sommersted, den 29. marts 2022

Direktion

Jens Bolding Jensen
direktør

Bestyrelse

Jørgen Schou
formand

Carsten Greve Iversen

Jesper Lund

Jacob Brunsborg

Andreas Schou

Christian Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vision Properties 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Vision Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisoreres 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, 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.
- 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 29. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Lasse Berg
statsautoriseret revisor
mne35811

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vision Properties A/S
Tågerupvej 32
6560 Sommersted

CVR-nr.: 35 82 48 20
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. april 2014
Hjemstedskommune: Kolding

Bestyrelse

Jørgen Schou, formand
Carsten Greve Iversen
Jesper Lund
Jacob Brunsborg
Andreas Schou
Christian Schou

Direktion

Jens Bolding Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2021 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	157.911	115.930	66.255	82.025
Resultat af ordinær primær drift	355.844	256.915	170.307	72.872
Resultat før finansielle poster	361.251	159.131	168.500	85.506
Resultat af finansielle poster	-14.879	-28.407	-14.685	-16.903
Årets resultat	270.171	73.379	112.986	57.977
Balance				
Balancesum	4.620.308	3.298.260	2.619.134	1.452.961
Egenkapital	672.418	362.717	289.210	179.425
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	586.080	-115.188	135.702	190.449
- investeringsaktivitet	-1.087.495	-359.166	-1.150.890	-309.223
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.087.495	-360.120	-1.323.806	-309.223
Antal medarbejdere	15	15	12	9
Nøgletal i %				
Bruttomargin	237,1%	241,6%	271,6%	113,4%
Overskudsgrad	228,8%	137,3%	254,3%	104,2%
Afkastningsgrad	7,8%	4,8%	6,4%	5,9%
Soliditetsgrad	14,6%	11,0%	11,0%	12,3%
Forrentning af egenkapital	52,2%	22,5%	48,2%	40,0%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at foretage investeringer, køb og salg af fast ejendom samt ombygning og udlejning heraf. Koncernens ejendomsinvesteringer er hovedsageligt foretaget centralt i hovedstadsområdet, hvor fokus er på velbeliggende ejendomme til udlejningsformål og med potentiale for videreudvikling. Desuden ejer koncernen en række danske lager- og logistikejendomme.

Koncernen ejer pr. 31. december 2021 31 ejendomme.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 270,2 mio., og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 672,4 mio

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende

Kapitalberedskabet

Koncernen har i det væsentligste løbende finansieret sine aktiviteter via egenkapital, realkreditbelåning af de erhvervede ejendomme, finansiering fra kapitalejere samt bankfinansiering. Samlet bank- og realkreditfinansiering udgør pr. 31. december 2021 DKK 2.517 mio. (2020: DKK 2.045 mio.).

Bankfinansieringen er indgået på sædvanlige vilkår og uden forlænget opsigelsesvarsel. Ledelsen har dog ikke modtaget indikationer på, at koncernens bankforbindelser ikke vil fortsætte – og om nødvendigt udvide – de givne rammer i henhold til koncernens lagte planer og budgetter.

Anvendelse af finansielle instrumenter

Koncernens bank og realkreditgæld er som hovedregel variabelt forrentet, og der har i regnskabsåret ikke været anvendt sikringsinstrumenter til afdækning af renterisikoen.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Koncernen har ikke særlige driftsrisici og finansielle risici udover dem for branchen almindeligt forekommende.

Ledelsesberetning

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer i det kommende år at fortsætte koncernens opbygning af en attraktiv ejendomsportefølje til udlejning, væsentligst beliggende i hovedstadsområdet. Endvidere vil en række af koncernens udviklingsprojekter i det kommende år være færdigudviklet, hvorved de vil bidrage positivt til koncernens driftsresultat.

På baggrund heraf forventes et driftsresultat før finansielle poster og værdireguleringer på et højere niveau end i 2021.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens ejendomme er samlet indregnet til DKK 4.486 mio. (2020: DKK 3.075 mio.) Koncernen har i året erhvervet 12 ejendomme ligesom der er fortsat udviklingen af de eksisterende ejendomme. Samlede investeringer i året udgør DKK 1.486 mio. (2020: DKK 358 mio.).

Ejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af særligt NOI og afkastkrav.

Der er ved fastsættelse af dagsværdien anvendt valuarvurderinger.

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

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Koncernen har i de første måneder af 2022 indgået aftale om overtagelse af ejendommene Svendborggade 37, Vesterbrogade 80 samt Boldhusgade 6 - alle beliggende i København.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere begivenheder som påvirker selskabets finansielle stilling

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Nettoomsætning		157.911	115.930	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		296.511	225.051	0	0
Andre driftsindtægter		5.407	2.379	2.014	125
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-754	-1.946	0	0
Andre eksterne omkostninger		-84.709	-61.363	-16.850	-2.412
Bruttoresultat		374.366	280.051	-14.836	-2.287
Personaleomkostninger	2	-11.652	-9.076	-5.584	-3.294
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.463	-11.681	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-100.163	0	0
Resultat før finansielle poster		361.251	159.131	-20.420	-5.581
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	211.504	66.168
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-1.812	0	-1.812	0
Finansielle indtægter	3	6.471	3.010	47.035	29.063
Finansielle omkostninger	4	-19.538	-31.417	-23.294	-27.301
Resultat før skat		346.372	130.724	213.013	62.349
Skat af årets resultat	5	-76.201	-57.345	-367	492
Årets resultat		270.171	73.379	212.646	62.841

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		27	36	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	27	36	0	0
Investeringsejendomme	8	4.281.298	3.075.957	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.058	39.154	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	204.350	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		4.486.706	3.115.111	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	738.535	213.732
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	3.101	0	3.101	0
Finansielle anlægsaktiver		3.101	0	741.636	213.732
Anlægsaktiver		4.489.834	3.115.147	741.636	213.732
Varebeholdninger		0	74	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.292	4.082	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.096.709	1.379.876
Andre tilgodehavender		67.041	138.977	3.961	4.115
Udskudt skatteaktiv	12	3.962	7.458	3.295	6.418
Selskabsskat		0	6.619	4.108	3.973
Periodeafgrænsningsposter		2.218	1.122	4	4
Tilgodehavender		75.513	158.258	2.108.077	1.394.386
Likvide beholdninger		54.961	24.781	8.151	118
Omsætningsaktiver		130.474	183.113	2.116.228	1.394.504
Aktiver		4.620.308	3.298.260	2.857.864	1.608.236

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	393.491	158.385
Reserve for valutakursreguleringer		-344	104	0	0
Overført resultat		394.137	274.491	302	116.210
Foreslået udbytte for regnskabsåret		93.000	31.420	93.000	31.420
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		487.793	307.015	487.793	307.015
Minoritetsinteresser		184.625	55.702	0	0
Egenkapital		672.418	362.717	487.793	307.015
Hensættelse til udskudt skat	12	279.642	218.044	0	0
Hensatte forpligtelser		279.642	218.044	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.470.653	1.257.279	0	0
Leasingforpligtelser		0	674	0	0
Deposita		31.875	11.226	0	0
Anden gæld		0	418	0	198
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.502.528	1.269.597	0	198

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	13	48.071	58.434	0	0
Kreditinstitutter		998.281	729.398	983.749	714.851
Leasingforpligtelser	13	0	157	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.062	19.880	2.527	3.915
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	338.040	133.494
Selskabsskat		4.888	0	852	0
Deposita		9.200	16.839	0	0
Anden gæld	13	1.077.078	616.401	1.044.903	448.763
Periodeafgrænsningsposter		6.140	6.793	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.165.720	1.447.902	2.370.071	1.301.023
Gældsforpligtelser		3.668.248	2.717.499	2.370.071	1.301.221
Passiver		4.620.308	3.298.260	2.857.864	1.608.236
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for valutakursregu- leringer	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	0	104	274.491	31.420	307.015	55.441	362.456
Valutakursregulering	0	0	-448	0	0	-448	356	-92
Tilgang minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	75.484	75.484
Afgang minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	-4.181	-4.181
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-31.420	-31.420	0	-31.420
Årets resultat	0	0	0	119.646	93.000	212.646	57.525	270.171
Egenkapital 31. december	1.000	0	-344	394.137	93.000	487.793	184.625	672.418

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	1.000	158.385	0	116.210	31.420	307.015	0	307.015
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-31.420	-31.420	0	-31.420
Valutakursregulering	0	0	0	-448	0	-448	0	-448
Årets resultat	0	235.106	0	-115.460	93.000	212.646	0	212.646
Egenkapital 31. december	1.000	393.491	0	302	93.000	487.793	0	487.793

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		270.171	73.379
Reguleringer	14	-204.263	-127.546
Ændring i driftskapital	15	526.858	-55.881
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		592.766	-110.048
Renteindbetalinger og lignende		162	3.010
Renteudbetalinger og lignende		-13.227	-31.417
Pengestrømme fra ordinær drift		579.701	-138.455
Betalt selskabsskat		6.379	23.267
Pengestrømme fra driftsaktivitet		586.080	-115.188
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	9
Ændring i materielle anlægsaktiver		-1.087.495	-360.120
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	945
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.087.495	-359.166
Ændring i gæld til realkreditinstitutter		203.011	442.949
Ændring i gæld til kreditinstitutter		268.884	-420.160
Ændring i leasingforpligtelser		-831	831
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-1	0
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	454.044
Ændring i langfristet gæld i øvrigt		20.649	5.084
Minoritetsinteresser		71.303	0
Betalt udbytte		-31.420	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		531.595	482.748
Ændring i likvider		30.180	8.394
Likvider 1. januar		24.781	16.387
Likvider 31. december		54.961	24.781
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		54.961	24.781
Likvider 31. december		54.961	24.781

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger vedrørende fremtidige begivenheder. De foretagne skøn er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er forbundet med usikkerhed. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	11.078	8.642	5.584	3.294
Pensioner	193	146	0	0
Andre omkostninger til social sikring	220	166	0	0
Andre personaleomkostninger	161	122	0	0
	11.652	9.076	5.584	3.294
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	15	15	1	1

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	40.720	29.062
Andre finansielle indtægter	156	3.010	0	1
Valutakursreguleringer	6.315	0	6.315	0
	6.471	3.010	47.035	29.063

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.759	4.045
Andre finansielle omkostninger	19.538	31.417	21.535	23.256
	19.538	31.417	23.294	27.301

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	73.013	7.310	-2.821	727
Årets udskudte skat	3.180	50.042	3.180	-1.212
Regulering af skat vedrørende tidligere år	8	-7	8	-7
	76.201	57.345	367	-492

6 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede lignende rettigheder
	TDKK
Kostpris 1. januar	45
Kostpris 31. december	45
Ned- og afskrivninger 1. januar	9
Årets afskrivninger	9
Ned- og afskrivninger 31. december	18
Regnskabsmæssig værdi 31. december	27

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	53.145	0
Tilgang i årets løb	150	204.350
Afgang i årets løb	-51.268	0
Kostpris 31. december	2.027	204.350
Ned- og afskrivninger 1. januar	15.456	0
Årets afskrivninger	1.430	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-15.917	0
Ned- og afskrivninger 31. december	969	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.058	204.350

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.701.843
Valutakursregulering	24.545
Tilgang i årets løb	1.282.089
Afgang i årets løb	-347.826
Kostpris 31. december	3.660.651
Værdireguleringer 1. januar	374.114
Valutakursregulering	47
Årets værdireguleringer	296.477
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-49.991
Værdireguleringer 31. december	620.647
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.281.298

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens portefølje består af 31 investeringsejendomme, hvoraf de 26 ligger på velbeliggende lokationer i København, en beliggende i England, to i Kolding en i Vojens samt en i Bogense.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på nedenstående forudsætninger og 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.

Nuværende og fremtidig leje er fastsat på markedsmæssige vilkår.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en ekstern valuarvurdering og forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for erhvervsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.452.469.836	1.238.818.450
Anvendt afkastkrav	3,92	4,30
Erhverv kvm	80.422	62.743
Lejeindtægter pr. kvm, erhverv	2.057	1.359
Driftsomkostninger pr. kvm	269	272

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.828.828.164	1.837.138.550
Anvendt afkastkrav	3,77	3,94
Bolig kvm	35.971	40.238
Lejeindtægter pr. kvm, bolig	2.239	2.053
Driftsomkostninger pr. kvm.	487	474

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings-sats / gennem-
snitligt afkastkrav

	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Afkastprocent	3,5	4,0	4,5
Dagsværdi	3.805.598	4.281.298	4.892.912
Ændring i dagsværdi	-475.700	0	611.614

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	117.709	117.709
Tilgang i årets løb	309.603	0
Afgang i årets løb	-18.484	0
Overførsler i årets løb	-62.737	0
Kostpris 31. december	<u>346.091</u>	<u>117.709</u>
Værdireguleringer 1. januar	96.023	97.651
Årets afgang	13.087	0
Valutakursregulering	-448	104
Årets resultat	211.504	-1.732
Andre reguleringer	14.454	0
Overførsler i årets løb	57.824	0
Værdireguleringer 31. december	<u>392.444</u>	<u>96.023</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>738.535</u>	<u>213.732</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
VISION Estate A/S	Kolding	TDKK 510	100%
VISION Ejendomme Holding A/S	København	TDKK 50.000	80%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	0	0	0	0
Overførsler i årets løb	4.913	0	4.913	0
Kostpris 31. december	4.913	0	4.913	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0	0	0
Årets resultat	-1.812	0	-1.812	0
Værdireguleringer 31. december	-1.812	0	-1.812	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.101	0	3.101	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Royal Oak Golf A/S	Kolding	TDKK 620	25%

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	93.000	31.420	93.000	31.420
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	235.106	60.734
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	57.525	10.538	0	0
Overført resultat	119.646	31.421	-115.460	-29.313
	270.171	73.379	212.646	62.841

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	210.586	129.241	-6.418	-5.263
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.180	50.042	3.180	-1.212
Øvrige reguleringer	61.914	31.303	-57	57
Hensættelse til udskudt skat 31. december	275.680	210.586	-3.295	-6.418

Øvrige reguleringer vedrører udskudt skat i tilkøbte og frasolgte selskaber.

13 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	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.214.179	1.165.751	0	0
Mellem 1 og 5 år	256.474	91.528	0	0
Langfristet del	1.470.653	1.257.279	0	0
Inden for 1 år	48.071	58.434	0	0
	1.518.724	1.315.713	0	0

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Leasingforpligtelser				
Mellem 1 og 5 år	0	674	0	0
Langfristet del	0	674	0	0
Inden for 1 år	0	157	0	0
	0	831	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	31.875	11.226	0	0
Langfristet del	31.875	11.226	0	0
Øvrige deposita	9.200	16.839	0	0
	41.075	28.065	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	0	418	0	198
Langfristet del	0	418	0	198
Øvrig kortfristet gæld	1.077.080	616.400	1.044.903	448.763
	1.077.080	616.818	1.044.903	448.961

Af den samlede Anden gæld er TDKK 1.025.000 lån stillet til rådighed af selskabets aktionærer. Lånet er stillet på sædvanlige vilkår og kan kræves indfriet med 3 måneders varsel, hvorfor det er klassificeret som en kortfristet gældsforpligtelse.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-6.471	-3.010
Finansielle omkostninger	19.538	31.417
Af- og nedskrivninger samt værdireguleringer	-295.251	-213.370
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.812	0
Skat af årets resultat	76.201	57.345
Andre reguleringer	-92	72
	-204.263	-127.546
15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	74	17
Ændring i tilgodehavender	72.630	-113.228
Ændring i leverandører mv.	454.154	57.330
	526.858	-55.881

Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.485.649	3.075.957	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Koncernens moderselskab har afgivet tilbagetrædelseserklæringer for tilgodehavender i datterselskaber. Beløbet udgør pr. statusdagen TDKK 1.503.499 (2020: TDKK 1.379.876).

Moderselskabet har afgivet støtteerklæringer for datterselskaber. Støtteerklæringerne løber frem til 31. december 2022.

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. VISION Properties A/S er administrationselskab.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vision Properties A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Vision Properties 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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt kontorhold.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabsloven § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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 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 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 datter virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

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.

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af uafhængigt valuarfirma.

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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonterings-

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sats og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den 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.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 15 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 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

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm 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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm 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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$