
Vision Properties A/S

Tågerupvej 32, 6560 Sommersted

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 35 82 48 20

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/5 2020

Jørgen Schou
Dirigent



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 11

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sommersted, den 19. maj 2020

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Vision Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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

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 19. maj 2020

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

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Resultat af ordinær primær drift	170.308	72.872
Resultat før finansielle poster	168.501	85.506
Resultat af finansielle poster	-14.685	-16.903
Årets resultat	112.987	57.977
Balance		
Balancesum	2.616.392	1.452.961
Egenkapital	289.211	179.425
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	135.702	190.449
- investeringsaktivitet	-1.150.890	-309.223
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.323.806	-309.223
- finansieringsaktivitet	882.419	179.535
Årets forskydning i likvider	-132.769	60.761
Antal medarbejdere	12	9
Nøgletal i %		
Afkastningsgrad	6,4%	5,9%
Soliditetsgrad	11,1%	12,3%
Forrentning af egenkapital	48,2%	40,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

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 i hovedstadsområdet, hvor fokus er på velbeliggende ejendomme til udlejningsformål og med potentiale for videreudvikling.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 113,0 mio, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 289,2 mio.

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2019 har koncernen valgt at ændre princip for måling af investeringsejendomme fra tidligere kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger til fremadrettet dagsværdi.

Ønsket om ændring grunder i, at koncernens strategiske fokus i året er ændret fra tidligere at købe, kortvarigt udvikle og efterfølgende sælge ejendomme til fremadrettet at købe, udvikle og efterfølgende udleje dets ejendomme. På baggrund heraf vurderes det, at regnskabet vil give et mere retvisende billede, såfremt den løbende værditilvækst – der nu kan ske over flere år – foretages løbende i årsregnskaberne.

Ændringen er foretaget med tilbagevirkende kraft, herunder er sammenligningstal tilpasset den nye praksis. Samtidig er ændringen indarbejdet på egenkapitalen primo, ligesom beskrivelse af anvendt regnskabspraksis er tilpasset den nye metode.

Dagsværdien er pr. 31. december 2019 opgjort til DKK 2.492,5 mio. Værdiansættelsen beror for en stor dels vedkommende på ekstern valuarvurdering foretaget i 1. kvartal 2020.

Kapitalberedskabet

Koncernen har i det væsentligste løbende finansieret sine aktiviteter via egenkapital, realkreditbelåning af de erhvervede ejendomme samt bankfinansiering. Samlet bankfinansiering udgør pr. 31. december 2019 DKK 1.149,6 mio.

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

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 selskabets lagte planer og budgetter.

Tillige støttes der fra aktionærkredsen i selskabet op om både finansiering og bankforholdet. Selskabet har historisk været overskudsgivende, hvilket også forventes at være tilfældet de kommende år.

Ledelsesberetning

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Koncernen vurderes ikke at have særlige risici udover almindelig forekommende for branchen – væsentligst adgang til finansiering, som er særskilt beskrevet nedenfor.

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 i niveauet DKK 60-70 mio.

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 ejendom. På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog 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 2019 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		27.668	46.510	-4.548	5.862
Værdireguleringer af investeringsaktiver		152.372	46.477	0	0
Bruttofortjeneste		180.040	92.987	-4.548	5.862
Personaleomkostninger	3	-6.864	-4.326	-2.517	-1.358
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.587	-1.027	0	-29
Andre driftsomkostninger		-2.088	-2.128	-114	-2.128
Resultat før finansielle poster		168.501	85.506	-7.179	2.347
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	99.599	36.951
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.801	0	1.801
Finansielle indtægter	4	5.088	451	24.325	18.130
Finansielle omkostninger	5	-19.773	-19.155	-16.809	-12.867
Resultat før skat		153.816	68.603	99.936	46.362
Skat af årets resultat	6	-40.829	-10.626	-754	-549
Årets resultat		112.987	57.977	99.182	45.813

Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.200	0	3.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	57.113	39.442
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	13.805	12.161	0	0
Overført resultat	99.182	42.616	42.069	3.171
	112.987	57.977	99.182	45.813

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		45	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	45	0	0	0
Investeringsejendomme	9	2.492.474	1.068.906	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	50.271	2.556	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	12.703	71.419	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.555.448	1.142.881	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	152.996	226.209
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	0	254	0	254
Andre tilgodehavender		0	25.533	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	25.787	152.996	226.463
Anlægsaktiver		2.555.493	1.168.668	152.996	226.463
Varebeholdninger		91	111.297	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.741	2.446	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.348.112	471.931
Andre tilgodehavender		22.755	16.445	5.681	6.226
Udskudt skatteaktiv	12	7.582	4.799	5.263	4.408
Selskabsskat		5.885	0	1.347	0
Periodeafgrænsningsposter		458	150	4	0
Tilgodehavender		44.421	23.840	1.360.407	482.565
Likvide beholdninger		16.387	149.156	372	11.984
Omsætningsaktiver		60.899	284.293	1.360.779	494.549
Aktiver		2.616.392	1.452.961	1.513.775	721.012

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	97.651	40.539
Overført resultat		243.071	143.890	145.420	103.351
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.200	0	3.200
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		244.071	148.090	244.071	148.090
Minoritetsinteresser		45.140	31.335	0	0
Egenkapital		289.211	179.425	244.071	148.090
Hensættelse til udskudt skat	12	136.823	78.971	0	0
Hensatte forpligtelser		136.823	78.971	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		855.376	527.356	0	0
Deposita		15.355	8.600	0	0
Anden gæld		84	0	58	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	870.815	535.956	58	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	17.388	22.534	0	0
Kreditinstitutter		1.149.556	533.408	1.146.161	517.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.776	5.919	382	648
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	107.993	2.500
Gæld til associerede virksomheder		26.388	401	0	401
Selskabsskat		0	3.502	0	1.954
Anden gæld	13	111.209	92.017	15.110	50.382
Periodeafgrænsningsposter		7.226	828	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.319.543	658.609	1.269.646	572.922
Gældsforpligtelser		2.190.358	1.194.565	1.269.704	572.922
Passiver		2.616.392	1.452.961	1.513.775	721.012

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1
Begivenheder efter balancedagen	2
Eventualposter og øvrige	
økonomiske forpligtelser	16
Anvendt regnskabspraksis	17

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	0	99.042	3.200	103.242	19.069	122.311
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	44.847	0	44.847	12.266	57.113
Korrigeret egenkapital 1. januar	1.000	0	143.889	3.200	148.089	31.335	179.424
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.200	-3.200	0	-3.200
Årets resultat	0	0	99.182	0	99.182	13.805	112.987
Egenkapital 31. december	1.000	0	243.071	0	244.071	45.140	289.211

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	1.000	40.538	58.504	3.200	103.242	0	103.242
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	44.847	0	44.847	0	44.847
Korrigeret egenkapital 1. januar	1.000	40.538	103.351	3.200	148.089	0	148.089
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.200	-3.200	0	-3.200
Årets resultat	0	57.113	42.069	0	99.182	0	99.182
Egenkapital 31. december	1.000	97.651	145.420	0	244.071	0	244.071

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		112.987	57.977
Reguleringer	14	-94.272	-17.921
Ændring i driftskapital	15	126.323	168.083
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		145.038	208.139
Renteindbetalinger og lignende		5.087	452
Renteudbetalinger og lignende		-19.274	-19.155
Pengestrømme fra ordinær drift		130.851	189.436
Betalt selskabsskat		4.851	1.013
Pengestrømme fra driftsaktivitet		135.702	190.449
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-45	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.323.806	-309.223
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		0	-3.700
Salg af materielle anlægsaktiver		147.428	0
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		25.533	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	3.700
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.150.890	-309.223
Ændring i gæld til kreditinstitutter		616.150	-78.744
Ændring i gæld til realkreditinstitutter		236.727	271.563
Ændring i gæld hos associerede virksomheder		25.987	401
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		6.755	2.515
Betalt udbytte		-3.200	-16.200
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		882.419	179.535
Ændring i likvider		-132.769	60.761
Likvider 1. januar		149.156	88.395
Likvider 31. december		16.387	149.156
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		16.387	149.156
Likvider 31. december		16.387	149.156

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.

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.

3 Personaleomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Lønninger	6.520	4.125	2.517	1.358
Pensioner	104	53	0	0
Andre omkostninger til social sikring	69	52	0	0
Andre personaleomkostninger	171	96	0	0
	6.864	4.326	2.517	1.358
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	12	9	1	1

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

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	21.597	18.106
Andre finansielle indtægter	5.088	451	2.728	24
	5.088	451	24.325	18.130

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle omkostninger	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	4.890	420
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	1.531	0	1.531
Andre finansielle omkostninger	19.773	17.624	11.919	10.916
	19.773	19.155	16.809	12.867

6 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	2.743	-1.082	2.743	2.609
Årets udskudte skat	38.123	11.708	-1.952	-2.060
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-37	0	-37	0
	40.829	10.626	754	549

7 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede lignende rettig- heder TDKK
Kostpris 1. januar	45
Kostpris 31. december	45
Regnskabsmæssig værdi 31. december	45

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	0	5.111
Tilgang i årets løb	52.402	7.592
Kostpris 31. december	52.402	12.703
Ned- og afskrivninger 1. januar	117	0
Årets afskrivninger	2.014	0
Ned- og afskrivninger 31. december	2.131	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	50.271	12.703

9 Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	930.794
Tilgang i årets løb	1.271.404
Afgang i årets løb	-147.428
Kostpris 31. december	2.054.770
Værdireguleringer 1. januar	220.304
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	95.414
Årets værdireguleringer	152.730
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-30.744
Værdireguleringer 31. december	437.704
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.492.474

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens portefølje består af 19 investeringsejendomme, hvoraf de 16 ligger på velbeliggende lokationer i København, en beliggende i England, samt en logistikejendom i Kolding.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på nedenstående, 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. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Endvidere er dagsværdien af nogle af koncernens investeringsejendomme fastsat ud fra ekstern valuarvurdering. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.492.474	1.068.906
Anvendt afkastkrav	3,94	3,94
Bolig kvm	20.227	14.193
Erhverv kvm	56.296	14.363
Lejeindtægter pr. kvm, bolig	1.261	1.820
Lejeindtægter pr. kvm, erhverv	336	1.033
Driftsomkostninger pr. kvm	158	295

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	-0,5 %	Basis	0,5 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,4	3,9	4,4
Dagsværdi	2.854.752	2.492.474	2.211.789
Ændring i dagsværdi	362.278	0	-280.685

Noter til årsregnskabet

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK
Kostpris 1. januar	184.244	169.081
Tilgang i årets løb	2.000	15.213
Afgang i årets løb	-130.899	-25
Overførsler i årets løb	0	-25
Kostpris 31. december	55.345	184.244
Værdireguleringer 1. januar	40.538	15.605
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	7.204
Årets afgang	45.300	50
Årets resultat	100.694	36.951
Udbytte til morderselskabet	-80.000	0
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	-8.881	-15.015
Overførsler i årets løb	0	-4.257
Værdireguleringer 31. december	97.651	40.538
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	1.427
Regnskabsmæssig værdi 31. december	152.996	226.209

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Royal Oak Golf A/S	Kolding	620.000	67%
Vision Estate ApS	Kolding	500.000	100%
Viscop Holding A/S	København	45.920.000	80%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	25	25	25	25
Afgang i årets løb	-25	-25	-25	-25
Overførsler i årets løb	0	25	0	25
Kostpris 31. december	0	25	0	25
Værdireguleringer 1. januar	229	-292	229	-292
Årets afgang	-229	292	-229	292
Årets resultat	0	1.801	0	1.801
Modtagne udbytter	0	-3.700	0	-3.700
Overførsler i årets løb	0	2.128	0	2.128
Værdireguleringer 31. december	0	229	0	229
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	254	0	254
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	74.172	68.741	-4.408	-1.251
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	38.123	11.708	-1.952	-2.060
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	16.946	-6.277	1.097	-1.097
Hensættelse til udskudt skat 31. december	129.241	74.172	-5.263	-4.408

Noter til årsregnskabet

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	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	758.043	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	97.333	527.356	0	0
Langfristet del	855.376	527.356	0	0
Inden for 1 år	17.388	22.534	0	0
	872.764	549.890	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	15.355	8.600	0	0
Langfristet del	15.355	8.600	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	15.355	8.600	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	84	0	58	0
Langfristet del	84	0	58	0
Øvrig kortfristet gæld	111.209	92.017	15.110	50.382
	111.293	92.017	15.168	50.382

Noter til årsregnskabet

14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-5.088	-451
Finansielle omkostninger	19.773	19.155
Af- og nedskrivninger samt værdireguleringer	-149.786	-45.450
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-1.801
Skat af årets resultat	40.829	10.626
	-94.272	-17.921

15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	111.206	-6.646
Ændring i tilgodehavender	-11.913	104.993
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-593
Ændring i leverandører mv.	27.030	70.329
	126.323	168.083

Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	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	2.492.474	1.068.906	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Koncernens moderselskab har afgivet tilbagetrædelseserklæringer for tilgodehavender i datterselskaber. Beløbet udgør pr. statusdagen TDKK 1.835.316 (2018: TDKK 407.505).

Moderselskabet har afgivet støtteerklæringer for datterselskaber. Støtteerklæringerne løber frem til 31. december 2020.

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 administrationsselskab.

Koncernen har indgået betinget købsaftale på ejendomme for en samlet værdi på TDKK 105.300

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vision Properties A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Koncernens datterselskaber har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi. Ændringen har medført en forhøjelse af årets resultat for sidste regnskabsår med TDKK 36.547. Det har herudover forøget koncernens anlægsaktiver med TDKK 43.750. Egenkapitalen er endvidere forøget med ændringen i sidste års resultat.

Ændringen i regnskabspraksis har medført en forhøjelse af årets resultat for indeværende regnskabsår med DKK 152.372.123. Herudover er koncernens anlægsaktiver forøget med TDKK 152.372. Egenkapitalen er forøget med ændringen af ordinært resultat, reduceret med udskudt skat.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forbedring af årets resultat på TDKK 155.397. Anlægsaktiver forøges med TDKK 196.123. Egenkapitalen er forøget tilsvarende med den akkumulerede forøgelse i årets resultat.

Ledelsen vurderer, at den nuværende regnskabspraksis bedre afspejler koncernens regnskabsmæssige resultater samt finansielle stilling.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Bruttofortjeneste

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".

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv., en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

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

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom. På trods af de foretagne

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

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.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 15 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 og associerede virksomheder

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

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$