
VISION Properties A/S

Tågerupvej 32, 6560 Sommersted

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 35 82 48 20

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 7/5 2024

Jørgen Schou
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sommersted, den 7. maj 2024

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 kapitalejeren 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for VISION Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 7. maj 2024

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
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	170.456	108.802	374.366	280.051	179.949
Resultat af primær drift	147.453	155.465	361.251	159.131	168.500
Resultat af finansielle poster	-146.559	-51.427	-14.879	-28.407	-14.685
Årets resultat	-6.823	77.679	270.171	73.379	112.986
Balance					
Balancesum	5.491.108	4.802.465	4.620.308	3.298.260	2.619.134
Investeringer i materielle anlægsaktiver	723.241	1.113.817	1.486.589	360.120	1.323.806
Egenkapital	449.961	456.487	672.418	362.717	289.210
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-307.792	109.771	-115.188	135.702	190.449
- investeringsaktivitet	-723.243	-169.389	-359.166	-1.150.890	-309.223
- finansieringsaktivitet	1.031.811	26.705	1.156.596	869.805	732.173
Antal medarbejdere	29	29	15	12	9
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,7%	3,2%	7,8%	4,8%	6,4%
Soliditetsgrad	8,2%	9,5%	14,6%	11,0%	11,0%
Egenkapitalforrentning	-1,5%	13,8%	52,2%	22,5%	51,8%

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 2023 32 ejendomme.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 6,8 mio., og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 449,6 mio.

Dagsværdireguleringer på koncernens ejendomsportefølje udgør i 2023 TDKK 12 mod TDKK 65.143 i 2022.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende, men dog på niveau med de forventninger, som blev sat i den seneste årsrapport.

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 2023 DKK 4.404 mio. (2021: DKK 3.412 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 renterisiko.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

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

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 samme niveau som realiseret i 2023.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens ejendomme er samlet indregnet til DKK 5.425 mio. (2022: DKK 4.713 mio.) Koncernen har i året erhvervet én ejendom ligesom der er fortsat udviklingen af de eksisterende ejendomme. Samlede investeringer i året udgør DKK 723 mio. (2022: DKK 1.193 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

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		170.456	108.802	3.524	-7.381
Værdiregulering af investeringsaktiver		12	65.143	0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		170.468	173.945	3.524	-7.381
Personaleomkostninger	2	-22.491	-16.675	-6.088	-3.126
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-524	-1.805	0	0
Resultat før finansielle poster		147.453	155.465	-2.564	-10.507
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	19.799	77.865
Finansielle indtægter	3	11.791	8.788	27.586	26.198
Finansielle omkostninger	4	-158.350	-60.215	-55.109	-41.381
Resultat før skat		894	104.038	-10.288	52.175
Skat af årets resultat	5	-7.717	-26.359	3.465	5.749
Årets resultat	6	-6.823	77.679	-6.823	57.924

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		0	18	0	0
Goodwill		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	0	18	0	0
Investeringsejendomme	8	5.425.247	4.712.563	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	676	1.422	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		5.425.923	4.713.985	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	1.024.428	1.004.332
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	3.101	3.101	3.101	3.101
Finansielle anlægsaktiver		3.101	3.101	1.027.529	1.007.433
Anlægsaktiver		5.429.024	4.717.104	1.027.529	1.007.433
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.123	3.214	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	612.405	895.147
Andre tilgodehavender		23.282	59.777	169	3
Udskudt skatteaktiv	13	0	0	3.295	3.295
Selskabsskat		0	0	13.564	9.109
Periodeafgrænsningsposter	12	855	321	0	0
Tilgodehavender		39.260	63.312	629.433	907.554
Likvide beholdninger		22.824	22.048	134	7.709
Omsætningsaktiver		62.084	85.360	629.567	915.263
Aktiver		5.491.108	4.802.464	1.657.096	1.922.696

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	481.367	461.271
Reserve for valutaomregning		-231	-528	0	0
Overført resultat		449.192	456.015	-32.406	-5.784
Egenkapital		449.961	456.487	449.961	456.487
Hensættelse til udskudt skat	13	285.761	273.848	0	0
Hensatte forpligtelser		285.761	273.848	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.049.547	1.427.127	0	0
Deposita		53.012	25.331	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	2.102.559	1.452.458	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14	37.930	29.465	0	0
Kreditinstitutter		2.316.548	1.955.969	989.766	954.933
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.187	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.469	35.371	349	3.380
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	18.933	0
Selskabsskat		27.618	29.598	8.582	0
Deposita	14	19.081	12.146	0	0
Anden gæld		195.994	557.122	189.505	507.896
Kortfristede gældsforpligtelser		2.652.827	2.619.671	1.207.135	1.466.209
Gældsforpligtelser		4.755.386	4.072.129	1.207.135	1.466.209
Passiver		5.491.108	4.802.464	1.657.096	1.922.696
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Begivenheder efter balancedagen	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for valuta- omregning	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	-528	456.015	456.487
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	297	0	297
Årets resultat	0	0	-6.823	-6.823
Egenkapital 31. december	1.000	-231	449.192	449.961

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	461.271	-5.784	456.487
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	297	297
Årets resultat	0	20.096	-26.919	-6.823
Egenkapital 31. december	1.000	481.367	-32.406	449.961

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-6.823	77.679
Regulering	15	155.085	14.264
Ændring i driftskapital	16	-311.711	72.736
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-163.449	164.679
Renteindbetalinger og lignende		11.791	8.788
Renteudbetalinger og lignende		-158.350	-60.215
Pengestrømme fra ordinær drift		-310.008	113.252
Betalt selskabsskat		2.216	-3.481
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-307.792	109.771
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-1.000
Køb af materielle anlægsaktiver		-723.242	-1.113.816
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-1	0
Salg af materielle anlægsaktiver		0	945.427
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-723.243	-169.389
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-345.955	-62.132
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-429.804	0
Tilbagebetaling af gæld til kapitalinteresser		0	-581.211
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		847.572	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		925.382	957.688
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		34.616	5.602
Egenkapitalposter i øvrigt		0	-200.242
Betalt udbytte		0	-93.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.031.811	26.705
Ændring i likvider		776	-32.913
Likvider 1. januar		22.048	54.961
Likvider 31. december		22.824	22.048
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		22.824	22.048
Likvider 31. december		22.824	22.048

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	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	20.778	15.512	6.088	3.126
Pensioner	1.547	1.019	0	0
Andre omkostninger til social sikring	166	144	0	0
	22.491	16.675	6.088	3.126

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	29	29	3	1
--	-----------	-----------	----------	----------

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	-1	0	26.385	26.197
Andre finansielle indtægter	11.792	8.788	1.201	1
	11.791	8.788	27.586	26.198

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	158.350	60.215	55.109	41.381
	158.350	60.215	55.109	41.381

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-2.027	37.653	-4.816	-5.581
Årets udskudte skat	12.055	-11.205	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.311	-89	1.351	-168
	7.717	26.359	-3.465	-5.749

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	20.096	67.964
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	0	19.755	0	0
Overført resultat	-6.823	57.924	-26.919	-10.040
	-6.823	77.679	-6.823	57.924

7. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede lignende rettigheder	Goodwill
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	45	1.000
Kostpris 31. december	45	1.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	27	1.000
Årets afskrivninger	18	0
Ned- og afskrivninger 31. december	45	1.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	4.072.106
Valutakursregulering	-10.791
Tilgang i årets løb	723.241
Overførsler i årets løb	221
Kostpris 31. december	<u>4.784.777</u>
Værdireguleringer 1. januar	640.458
Årets værdireguleringer	12
Værdireguleringer 31. december	<u>640.470</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.425.247</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens portefølje består af 32 investeringsejendomme, hvoraf de 27 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	
	2023	2022
Dagsværdien af boligejendommene udgør	2.764.094	2.633.496
Anvendt afkastkrav	3,92	3,28
Bolig kvm	38.520	41.303
Lejeindtægter pr. kvm, bolig	1.878	1.840
Driftsomkostninger pr. kvm	301	293

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2023	2022
Dagsværdien af erhvervsejendomme udgør	2.661.152	2.079.068
Anvendt afkastkrav	5,02	4,66
Erhverv kvm	191.845	86.104
Lejeindtægter pr. kvm, erhverv	1.878	1.642
Driftsomkostninger pr. kvm.	293	280

9. Materielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	3.187	117
Afgang i årets løb	-286	0
Overførsler i årets løb	-221	0
Kostpris 31. december	2.680	117
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.764	117
Årets afskrivninger	473	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-233	0
Ned- og afskrivninger 31. december	2.004	117
Regnskabsmæssig værdi 31. december	676	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	543.061	346.091
Tilgang i årets løb	0	196.970
Kostpris 31. december	<u>543.061</u>	<u>543.061</u>
Værdireguleringer 1. januar	461.271	392.444
Valutakursregulering	297	-184
Årets resultat	19.799	77.865
Modtagne udbytter	0	-12.800
Andre reguleringer	0	3.946
Værdireguleringer 31. december	<u>481.367</u>	<u>461.271</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.024.428</u>	<u>1.004.332</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
VISION Estate A/S	Kolding	TDKK 510	100%
VISION Ejendomme A/S	København	TDKK 500	100%
VISION Bredgade 38 A/S	København	TDKK 1.600	100%
VISION Hauser Plads 18 ApS	København	TDKK 80	100%
VISION Frb. Allé 15-17 ApS	København	TDKK 80	100%
VISION Bernhard Bangs Allé 25-33 ApS	København	TDKK 40	100%
VISION Ejendomsadministration ApS	København	TDKK 40	100%
VISION Ejl. ApS	København	TDKK 50	100%
VISION Larsbjørnsstræde 16 ApS	København	TDKK 40	100%
VISION Glentevej 67-69 ApS	København	TDKK 80	100%
VISION Bispebjerg Kollegiet A/S	København	TDKK 28.000	100%
VISION Banevingen Ejendomme A/S	København	TDKK 17.600	100%
VISION Amagerbrogade 82 ApS	København	TDKK 83	100%
VISION Teglværksgade Invest ApS	København	TDKK 200	100%
VISION Rygårds Allé ApS	København	TDKK 10.000	100%
VISION Lyngby Hovedgade 44 ApS	København	TDKK 60	100%
VISION Nordre Frihavnsgade 71 ApS	København	TDKK 50	100%
VISION Tranevej 25-Vibevej 20 ApS	København	TDKK 14.400	100%
VISION Amagerbrogade 150 ApS	København	TDKK 40	100%
VISION AMBG150 Holding ApS	København	TDKK 40	100%
VISION VBG80 Holding ApS	København	TDKK 51	100%

Noter til årsregnskabet

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
VISION Vesterbrogade 80 ApS	København	TDKK 51	100%
VISION Boldhusgade 6 ApS	København	TDKK 40	100%
VISION Svendborggade 37 ApS	København	TDKK 40	100%
VISION EI 2 2022 ApS	København	TDKK 40	100%
VISION EI 3 2022 ApS	København	TDKK 40	100%
VISION Slangerrupgade 48 ApS	København	TDKK 100	100%
VISION Havnegade 53 ApS	København	TDKK 50	100%
VISION Lindgreens Allé 12 ApS	København	TDKK 40	100%
Viscop Ltd.	London	1.000 £	100%

11. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	3.101	3.101
Kostpris 31. december	3.101	3.101
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.101	3.101

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier m.m.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

13. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	273.848	210.586	-3.295	-3.295
Øvrige bevægelser på udskudt skat	-142	74.467	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	12.055	-11.205	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	285.761	273.848	-3.295	-3.295

Årets indregnede beløb på øvrige bevægelser vedrører udskudt skat i tilkøbte og frasolgte selskaber.

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

14. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.008.955	1.174.733	0	0
Mellem 1 og 5 år	40.592	252.394	0	0
Langfristet del	2.049.547	1.427.127	0	0
Inden for 1 år	37.930	29.465	0	0
	2.087.477	1.456.592	0	0

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	53.012	25.331	0	0
Langfristet del	53.012	25.331	0	0
Inden for 1 år	19.081	12.146	0	0
	72.093	37.477	0	0

Koncern	
2023	2022
TDKK	TDKK

15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-11.791	-8.788
Finansielle omkostninger	158.350	60.215
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	524	1.805
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-12	-65.143
Skat af årets resultat	7.717	26.359
Valutakursregulering	297	-184
	155.085	14.264

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	24.052	8.239
Ændring i leverandører mv.	-335.763	64.497
	-311.711	72.736

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	5.425.647	4.712.563	0	0

Andre eventualforpligtelser

Koncernens moderselskab har afgivet tilbagetrædelseserklæringer for tilgodehavender i datterselskaber. Beløbet udgør pr. statusdagen TDKK 612.405 (2022: TDKK 895.147).

Moderselskabet har afgivet støtteerklæringer for datterselskaber. Støtteerklæringerne løber frem til 30. juni 2025.

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.

18. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Noter til årsregnskabet

19. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VISION Properties A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell 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.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt kontorhold.

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat 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 danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, som er vurderet til at være 3 år.

Øvrige 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.

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 2023 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 2023 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 diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2023 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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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

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

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital