

---

# *VIADUKTVEJ ApS*

Lundagervej 25, 8722 Hedensted

Årsrapport for  
1. april 2022 - 31. marts 2023

---

CVR-nr. 36 05 30 03

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 29/6 2023

Torben Bang  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Resultatopgørelse 1. april - 31. marts                  | 6           |
| Balance 31. marts                                       | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9           |
| Noter til årsregnskabet                                 | 10          |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for VIADUKTVEJ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 29. juni 2023

**Direktion**

Vagn Clausen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i VIADUKTVEJ ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VIADUKTVEJ ApS for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 29. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind  
statsautoriseret revisor  
mne34169

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** VIADUKTVEJ ApS  
Lundagervej 25  
8722 Hedensted  
CVR-nr: 36 05 30 03  
Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023  
Hjemstedskommune: Hedensted

**Direktion** Vagn Clausen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.822.620, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 34.558.682.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedr. indregning og måling af investeringsejendomme. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023

|   | Note | 2022/23          | 2021/22           |
|---|------|------------------|-------------------|
|   |      | DKK              | DKK               |
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>      |      | <b>4.605.444</b> | <b>4.103.795</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver            |      | -750.000         | 7.566.872         |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>    |      | <b>3.855.444</b> | <b>11.670.667</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -12.200          | 0                 |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>3.843.244</b> | <b>11.670.667</b> |
| <br>  |      |                  |                   |
| Finansielle indtægter                             | 2    | 24.009           | 23.569            |
| Finansielle omkostninger                          |      | -1.489.805       | -1.061.564        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>2.377.448</b> | <b>10.632.672</b> |
| <br>  |      |                  |                   |
| Skat af årets resultat                            | 3    | -554.828         | -2.789.650        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>1.822.620</b> | <b>7.843.022</b>  |

## Resultatdisponering

|  | 2022/23          | 2021/22          |
|--|------------------|------------------|
|  | DKK              | DKK              |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                  |                  |
| Overført resultat                      | 1.822.620        | 7.843.022        |
|  | <b>1.822.620</b> | <b>7.843.022</b> |



## Balance 31. marts 2023

### Aktiver

|  | Note | 2022/23<br>DKK     | 2021/22<br>DKK     |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsjendomme                         | 4    | 101.000.000        | 101.750.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 5    | 48.798             | 60.998             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>101.048.798</b> | <b>101.810.998</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>101.048.798</b> | <b>101.810.998</b> |
| <br>   |      |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 146.096            | 204.520            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 207.309            | 373.790            |
| Andre tilgodehavender                        | 6    | 2.971.048          | 896.352            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 445.511            | 131.158            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>3.769.964</b>   | <b>1.605.820</b>   |
| <br>   |      |                    |                    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>1.466.125</b>   | <b>402.526</b>     |
| <br>   |      |                    |                    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>5.236.089</b>   | <b>2.008.346</b>   |
| <br>   |      |                    |                    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>106.284.887</b> | <b>103.819.344</b> |

## Balance 31. marts 2023

### Passiver

|  | Note | 2022/23<br>DKK     | 2021/22<br>DKK     |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 80.000             | 80.000             |
| Reserve for sikringstransaktioner                    |      | 2.117.170          | -1.464.121         |
| Overført resultat                                    |      | 32.361.512         | 30.538.892         |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>34.558.682</b>  | <b>29.154.771</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 6.900.194          | 7.065.362          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>6.900.194</b>   | <b>7.065.362</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 59.422.337         | 60.213.687         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | 7    | <b>59.422.337</b>  | <b>60.213.687</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 7    | 962.642            | 1.380.807          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 332.622            | 334.246            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 274                | 20.231             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 1.806.228          | 1.589.983          |
| Deposita   |      | 2.270.598          | 2.178.531          |
| Anden gæld   | 6    | 31.310             | 1.881.726          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>5.403.674</b>   | <b>7.385.524</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>64.826.011</b>  | <b>67.599.211</b>  |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>106.284.887</b> | <b>103.819.344</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                  | 1    |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 8    |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 9    |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|  | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>sikrings-<br>transaktioner | Overført<br>resultat | I alt             |
|--|----------------------|---|----------------------|-------------------|
|  | DKK                  | DKK                                       | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. april                                       | 80.000               | -1.464.121                                | 30.538.892           | 29.154.771        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til<br>dagsværdi primo  | 0                    | 1.877.079                                 | 0                    | 1.877.079         |
| Regulering af sikringsinstrumenter til<br>dagsværdi ultimo | 0                    | 2.714.319                                 | 0                    | 2.714.319         |
| Skat af årets regulering af<br>sikringsinstrumenter        | 0                    | -1.010.107                                | 0                    | -1.010.107        |
| Årets resultat   | 0                    | 0   | 1.822.620            | 1.822.620         |
| <b>Egenkapital 31. marts</b>                               | <b>80.000</b>        | <b>2.117.170</b>                          | <b>32.361.512</b>    | <b>34.558.682</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Viaduktvej ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

|   | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---|----------------|----------------|
|   | DKK            | DKK            |
| <b>2. Finansielle indtægter</b>             |                |                |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 8.588          | 7.329          |
| Andre finansielle indtægter                 | <u>15.421</u>  | <u>16.240</u>  |
|   | <b>24.009</b>  | <b>23.569</b>  |

|  | <u>2022/23</u>   | <u>2021/22</u>   |
|--|------------------|------------------|
|  | DKK              | DKK              |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>           |                  |                  |
| Årets aktuelle skat                        | 1.730.103        | 1.589.983        |
| Årets udskudte skat                        | -165.168         | 1.668.067        |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>0</u>         | <u>450.462</u>   |
|  | <b>1.564.935</b> | <b>3.708.512</b> |

der fordeler sig således:

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skat af årets resultat        | 554.828          | 2.789.650        |
| Skat af egenkapitalbevægelser | <u>1.010.107</u> | <u>918.862</u>   |
|                               | <b>1.564.935</b> | <b>3.708.512</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
|  | DKK                        |
| Kostpris 1. april                      | 69.649.967                 |
| Kostpris 31. marts                     | 69.649.967                 |
| Værdireguleringer 1. april             | 32.100.033                 |
| Årets værdireguleringer                | -750.000                   |
| Værdireguleringer 31. marts            | 31.350.033                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b> | <b>101.000.000</b>         |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75 %.

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

| Ændringer i         | -0,5%       | Basis       | 0,5%       |
|---------------------|-------------|-------------|------------|
|                     | DKK         | DKK         | DKK        |
| Afkastprocent       | 4,25        | 4,75        | 5,25       |
| Dagsværdi           | 112.900.000 | 101.000.000 | 91.400.000 |
| Ændring i dagsværdi | 11.900.000  | 0           | -9.600.000 |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--|---|
|  | DKK   |
| Kostpris 1. april                      | 60.998  |
| Kostpris 31. marts                     | 60.998  |
| Ned- og afskrivninger 1. april         | 0   |
| Årets afskrivninger                    | 12.200  |
| Ned- og afskrivninger 31. marts        | 12.200  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b> | <b>48.798</b>                                 |
| Afskrives over                         | 5 år  |

## 6. Afledte finansielle instrumenter

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

|               | 2022/23   | 2021/22   |
|---------------|-----------|-----------|
|               | DKK       | DKK       |
| Aktiver       | 8.139.796 | 4.752.291 |
| Forpligtelser | 5.425.477 | 6.629.370 |

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne byttes en variabel rente på 2,93% med en fast rente på 2,08% på lån med en hovedstol på DKK 31.851.822. Renteswapaftalen er indgået for hele lånets restløbetid på 13 år. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 2.714.319.

|           | Værdiregule-<br>ring,<br>egenkapital | Dagsværdi 31.<br>marts |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|
|           | DKK                                  | DKK                    |
| Renteswap | 3.581.291                            | 2.714.319              |

# Noter til årsregnskabet

## 7. 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:

|                                       | <u>2022/23</u>           | <u>2021/22</u>           |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                       | DKK                      | DKK                      |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                          |                          |
| Efter 5 år                            | 52.731.167               | 52.828.631               |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>6.691.170</u>         | <u>7.385.056</u>         |
| Langfristet del                       | 59.422.337               | 60.213.687               |
| Inden for 1 år                        | <u>962.642</u>           | <u>1.380.807</u>         |
|                                       | <b><u>60.384.979</u></b> | <b><u>61.594.494</u></b> |
|                                       |                          |                          |
|                                       | <u>2022/23</u>           | <u>2021/22</u>           |
|                                       | DKK                      | DKK                      |

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 101.000.000 101.750.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 18.600, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af: 101.000.000 101.750.000

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for VAC Holding II ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VIADUKTVEJ ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, idet der dog er foretaget en række reklassifikationer i såvel resultatopgørelse som balance.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.



# Noter til årsregnskabet

## Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og distribution samt kontorhold mv.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

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

## 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 VAC Holding II ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### 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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

# Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

## **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. marts 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.

## **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 | 5 år |
|   | år   |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

## **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.

## **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.

## **Periodeafgrænsningsposter**

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

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Noter til årsregnskabet

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 nominel værdi.