

---

# *Vibe-Huse A/S*

Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Årsrapport for  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 39 65 33 54

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 15/11 2024

Visti Gertsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Vibe-Huse A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 15. november 2024

## Direktion

Visti Gertsen  
direktør

## Bestyrelse

Bente Gertsen  
formand

Visti Gertsen

Lene Gertsen

Gitte Gertsen

Allan Gertsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vibe-Huse A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vibe-Huse A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 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 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 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 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 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 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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.

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.

Aarhus C, den 15. november 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Vibe-Huse A/S Samsøvej 29 8382 Hinnerup  CVR-nr: 39 65 33 54 Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 19. juni 2018 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Favrskov
<b>Bestyrelse</b>	Bente Gertsen, formand Visti Gertsen Lene Gertsen Gitte Gertsen Allan Gertsen
<b>Direktion</b>	Visti Gertsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jærgergårdsgade 101B 8000 Aarhus C  Sparekassen Kronjylland Østergade 5 8450 Hammel

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive entreprenør-/bygge- og udlejningsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 153.206, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 65.950.196.

Selskabet har haft et meget lavt aktivitetsniveau i regnskabsåret.

Aktiviteten har været koncentreret om afslutning af opførelse af 23 udlejningsboliger på egen jord i Løjt Kirkeby ved Åbenrå.

I indeværende regnskabsår er disse, samt 18 tidligere opført boliger i samme område, solgt til en lokal ejendomsinvestor.

Selskabet fortsætter dialogen med Favrskov Kommune om byudvikling af Hinnerups nye bydel, Hinnerup Nord. Området forventes at komme til at bestå af 400-600 boliger med flere forskellige boligformer og typer. Selskabet har brugt ikke ubetydelige midler på udvikling, projektering, entreprenørarbejde mv. på nuværende tidspunkt.

Lokalplanen for området er godkendt, og der forventes opstart af entreprenørarbejde i det kommende regnskabsår 2024/2025

Selskabets udlejningsafdeling har haft et fornuftigt niveau.

Virksomhedens ledelse anser årets resultat som forventet taget de store udviklingsomkostninger som er brugt i Hinnerup Nord i betragtning.

## Fremtiden

Virksomhedens ledelse ser lyst på fremtiden.

Ledelsen forventer også et positivt resultat de kommende år.



# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>4.094.842</b>	<b>3.804.645</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		47.864	2.460.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>4.142.706</b>	<b>6.264.645</b>
Distributionsomkostninger		-48.451	-44.932
Administrationsomkostninger		-2.841.974	-2.658.568
Andre driftsomkostninger		-27.970	-38.901
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.224.311</b>	<b>3.522.244</b>
Finansielle indtægter	2	433.152	126.919
Finansielle omkostninger	3	-1.404.407	-1.968.237
<b>Resultat før skat</b>		<b>253.056</b>	<b>1.680.926</b>
Skat af årets resultat	4	-99.850	-328.830
<b>Årets resultat</b>		<b>153.206</b>	<b>1.352.096</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		153.206	1.352.096
		<b>153.206</b>	<b>1.352.096</b>

# Balance 30. juni 2024

## Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Goodwill		1.715.142	3.430.285
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>1.715.142</b>	<b>3.430.285</b>
Grunde og bygninger	7	8.212.500	8.718.750
Investeringsjendomme	6	44.810.000	70.562.136
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	877.380	735.944
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>53.899.880</b>	<b>80.016.830</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.615.022</b>	<b>83.447.115</b>
Råvarer og hjælpematerialer		8.000	8.000
Varer under fremstilling		62.070.037	55.701.681
<b>Varebeholdninger</b>		<b>62.078.037</b>	<b>55.709.681</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		462.653	13.179
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.578.221	2.663.478
Andre tilgodehavender	8	1.590.309	1.897.248
Periodeafgrænsningsposter		1.299.938	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.931.121</b>	<b>4.573.905</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>258</b>	<b>4.914.092</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>68.009.416</b>	<b>65.197.678</b>
<b>Aktiver</b>		<b>123.624.438</b>	<b>148.644.793</b>

# Balance 30. juni 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for sikringstransaktioner		763.034	1.056.753
Overført resultat		64.687.162	64.533.956
<b>Egenkapital</b>		<b>65.950.196</b>	<b>66.090.709</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.424.705	4.415.629
Andre hensættelser		369.029	753.976
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.793.734</b>	<b>5.169.605</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.705.724	17.669.272
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>16.705.724</b>	<b>17.669.272</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	963.931	910.338
Kreditinstitutter		1.314.536	21.174.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		279.568	1.088.985
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.874.682	32.430.595
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		729.308	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.007.930	165.968
Anden gæld		4.001.829	3.944.476
Periodeafgrænsningsposter		3.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.174.784</b>	<b>59.715.207</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.880.508</b>	<b>77.384.479</b>
<b>Passiver</b>		<b>123.624.438</b>	<b>148.644.793</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	1.056.753	64.533.956	66.090.709
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-376.563	0	-376.563
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	82.844	0	82.844
Årets resultat	0	0	153.206	153.206
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>763.034</b>	<b>64.687.162</b>	<b>65.950.196</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	4.514.746	6.411.490
Pensioner	490.232	451.448
Andre omkostninger til social sikring	89.485	113.318
Andre personaleomkostninger	97.912	58.317
	<u>5.192.375</u>	<u>7.034.573</u>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	5.192.375	7.034.573
	<u>5.192.375</u>	<u>7.034.573</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>11</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	80.711	10.133
Andre finansielle indtægter	352.441	116.786
	<u>433.152</u>	<u>126.919</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	824.062
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	7.166
Andre finansielle omkostninger	1.404.407	1.137.009
	<u>1.404.407</u>	<u>1.968.237</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.007.930	-324.383
Årets udskudte skat	-990.924	951.272
	<u>17.006</u>	<u>626.889</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	99.850	328.830
Skat af egenkapitalbevægelser	-82.844	298.059
	<u>17.006</u>	<u>626.889</u>

## 5. Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill
	DKK
Kostpris 1. juli	12.006.000
Kostpris 30. juni	<u>12.006.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	8.575.715
Årets afskrivninger	1.715.143
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>10.290.858</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u>1.715.142</u>
Afskrives over	<u>7 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	53.977.311
Afgang i årets løb	-25.800.000
Kostpris 30. juni	<u>28.177.311</u>
Værdireguleringer 1. juli	16.584.825
Årets værdireguleringer	47.864
Værdireguleringer 30. juni	<u>16.632.689</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>44.810.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret cashflowmodel baseret på den forventede fremtidige nettopengestrømme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til foregående regnskabsår.

Dagsværdien for erhvervssejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	35.690.000	35.670.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	20.000	3.160.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,25%	5,25%

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	9.120.000	34.760.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	27.864	-700.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	4,8%	4,8%
Gennemsnitligt afkastkrav	6,5%	6%

# Noter til årsregnskabet

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni er der anvendt afkastkrav i intervallet 5,25 % - 7,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,58 %.

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

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,33	5,58	5,83
Dagsværdi	46.910.000	44.810.000	42.890.000
Ændring i dagsværdi	2.100.000	0	-1.920.000

## 7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	11.250.000	3.343.358
Tilgang i årets løb	0	514.009
Afgang i årets løb	0	-708.734
Kostpris 30. juni	11.250.000	3.148.633
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.531.250	2.607.415
Årets afskrivninger	506.250	366.722
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-702.884
Ned- og afskrivninger 30. juni	3.037.500	2.271.253
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>8.212.500</b>	<b>877.380</b>
Afskrives over	20 år	5-7 år



## Noter til årsregnskabet

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK

### 8. Afledte finansielle instrumenter

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

Aktiver	978.249	1.354.812
---------	---------	-----------

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. I aftalerne byttes variable renter med faste renter på lån med hovedstol på DKK 18.226.000. Renteswap aftalen udløber i 2034.

I aftalen byttes en variabel Cibor 6 mdr. rente med fast rente på 1,25% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 12.071.

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK

### 9. 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	12.463.437	13.637.545
Mellem 1 og 5 år	4.242.287	4.031.727
Langfristet del	16.705.724	17.669.272
Inden for 1 år	963.931	910.338
	<u>17.669.655</u>	<u>18.579.610</u>

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK

### 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	43.903	44.389
--	--------	--------

# Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

DKK

DKK

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Vibe-Huse Ejendomme A/S' mellemværender med bankforbindelser.

Selskabet har som led i sædvanlig driftsaktivitet stillet betalings- og arbejdsgarantier overfor 3. mand på TDKK 217. Forholdet afviger ikke fra sædvane i branchen.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibe-Huse A/S for 2023/24 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.

Årsregnskabet for 2023/24 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.

### 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. Resultater 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. Resultater 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.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift og administration.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv. Afskrivning på goodwill indgår tillige med den andel, der vedrører administrationsaktiviteten.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og 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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets Visti Gertsen Holding ApS og øvrige datterselskaber i koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

# Noter til årsregnskabet

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.

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

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.

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.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for erhvervsjendomme (detail) pr. 30. juni 2024 er 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*

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:

Produktionsbygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Restværdien for domicilejendom er fastsat til 10% af anskaffessummen. Restværdien for andre anlæg, driftsmateriel og inventar er fastsat til 0.

## *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.

## *Varebeholdninger*

Varebeholdninger måles til kostpris ud fra vejede gennemsnitspriser eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

# Noter til årsregnskabet

Kostpris for igangværende arbejde for egen regning omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger og renter. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til administration og ledelse.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

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.

# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

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