
Vibe-Huse Ejendomme A/S

Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 66 34 91 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /11 2019

Visti Gertsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Vibe-Huse Ejendomme 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 7. november 2019

Direktion

Visti Gertsen

Bestyrelse

Bente Gertsen
formand

Visti Gertsen

Lene Gertsen

Gitte Gertsen

Allan Gertsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vibe-Huse Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vibe-Huse Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, den 7. november 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vibe-Huse Ejendomme A/S
Samsøvej 29
8382 Hinnerup

Telefon: 86 98 60 11
E-mail: info@vibe-huse.dk
Hjemmeside: www.vibe-huse.dk

CVR-nr.: 66 34 91 28
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Favrskov

Bestyrelse

Bente Gertsen, formand
Visti Gertsen
Lene Gertsen
Gitte Gertsen
Allan Gertsen

Direktion

Visti Gertsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Danske Bank
Finanscenter Jylland Øst
Åboulevarden 68
8000 Aarhus C

Sparekassen Kronjylland
Hammel afdeling
Østergade 5
8450 Hammel

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive og administrere udlejningsvirksomhed.

Selskabet har pr. 1. juli 2018 frasolgt byggeaktiviteten til søsterselskabet Vibe-Huse A/S. Salget har medført en samlet regnskabsmæssig avance på TDKK 29.905. Avancen er præsenteret under andre driftsindtægter og fordeler sig på Domicilejendom (TDKK 10.289), Salgshuse (TDKK 7.610) og Goodwill (TDKK 12.006).

Den økonomiske stilling og årets resultat

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 38.978.560, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 228.547.916.

Selskabet har haft et højt aktivitetsniveau i regnskabsåret, hvor alle boliglejemål stort set er udlejet. Selskabets erhvervsudlejningsportefølje har nogle enkelte ledige lejemål.

Selskabet administrerer ca. 47.000 m² til udlejning, hvilket giver et månedligt cashflow på DKK 4,1 mio.

Virksomhedens ledelse anser årets resultat som særdeles tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Virksomhedens ledelse ser positivt på fremtiden.

Ledelsen forventer også et positivt resultat de kommende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttoresultat		26.006.018	22.238.414
Salgs- og distributionsomkostninger		-347.373	-271.344
Administrationsomkostninger	1	<u>-4.365.617</u>	<u>-6.526.678</u>
Resultat af ordinær primær drift		21.293.028	15.440.392
Værdiregulering af ejendomme		3.700.000	48.114.849
Andre driftsindtægter		<u>29.904.741</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		54.897.769	63.555.241
Finansielle indtægter	2	4.111.360	554.086
Finansielle omkostninger	3	<u>-9.013.463</u>	<u>-9.817.881</u>
Resultat før skat		49.995.666	54.291.446
Skat af årets resultat	4	<u>-11.017.106</u>	<u>-12.199.636</u>
Årets resultat		<u>38.978.560</u>	<u>42.091.810</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.300.000	3.333.333
Overført resultat	<u>35.678.560</u>	<u>38.758.477</u>
	<u>38.978.560</u>	<u>42.091.810</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Domicilejendomme	5	0	960.943
Investeringsejendomme	6	539.970.000	537.866.939
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	1.535.299
Materielle anlægsaktiver		539.970.000	540.363.181
Andre værdipapirer og kapitalandele		43.755.076	0
Finansielle anlægsaktiver		43.755.076	0
Anlægsaktiver		583.725.076	540.363.181
Råvarer og hjælpematerialer		0	8.000
Varer under fremstilling		0	38.048.432
Varebeholdninger		0	38.056.432
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.809	14.116
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.915.301	31.705
Andre tilgodehavender		0	2.428.799
Periodeafgrænsningsposter		0	67.235
Tilgodehavender		13.935.110	2.541.855
Likvide beholdninger		764.609	525.904
Omsætningsaktiver		14.699.719	41.124.191
Aktiver		598.424.795	581.487.372

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		1.239.273	1.239.273
Reserve for opskrivninger		0	8.397.522
Overført resultat		224.008.643	189.167.517
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.300.000	3.333.333
Egenkapital	7	228.547.916	202.137.645
Hensættelse til udskudt skat	8	44.555.422	43.616.821
Andre hensættelser		0	60.000
Hensatte forpligtelser		44.555.422	43.676.821
Gæld til realkreditinstitutter		262.651.993	278.799.834
Langfristede gældsforpligtelser	9	262.651.993	278.799.834
Gæld til realkreditinstitutter	9	11.446.295	11.233.759
Kreditinstitutter		4.536.182	9.639.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.206	2.793.807
Selskabsskat		7.473.774	916.102
Anden gæld	10,11	39.149.007	32.289.530
Kortfristede gældsforpligtelser		62.669.464	56.873.072
Gældsforpligtelser		325.321.457	335.672.906
Passiver		598.424.795	581.487.372
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	3.059.539	11.538.073
Pensioner	333.455	973.258
Andre omkostninger til social sikring	181.770	295.749
	<u>3.574.764</u>	<u>12.807.080</u>
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	483.702	7.879.901
Administrationsomkostninger	3.091.062	4.927.179
	<u>3.574.764</u>	<u>12.807.080</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>9</u>	<u>19</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	3.755.180	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	356.180	0
Andre finansielle indtægter	0	554.086
	<u>4.111.360</u>	<u>554.086</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	9.013.463	9.817.881
	<u>9.013.463</u>	<u>9.817.881</u>

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.473.774	916.102
Årets udskudte skat	938.601	10.993.893
	8.412.375	11.909.995
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	11.017.106	12.199.636
Skat af egenkapitalbevægelser	-2.604.731	-289.641
	8.412.375	11.909.995
5 Materielle anlægsaktiver		
	Domicilejendom	Andre anlæg,
	me	driftsmateriel og
	DKK	inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	6.700.118	6.872.568
Afgang i årets løb	-6.700.118	-6.872.568
Kostpris 30. juni	0	0
Opskrivninger 1. juli	8.397.522	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-8.397.522	0
Opskrivninger 30. juni	0	0
Ned- og afskrivninger 1. juli	14.136.697	5.337.269
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-14.136.697	-5.337.269
Ned- og afskrivninger 30. juni	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0
Afskrives over	20 år	5-7 år

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	355.251.949
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-1.596.939
Kostpris 30. juni	<u>353.655.010</u>
Værdireguleringer 1. juli	182.614.990
Årets værdireguleringer	3.700.000
Værdireguleringer 30. juni	<u>186.314.990</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>539.970.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for erhvervssejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	46.034.000	46.770.939
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	4,5%
Gennemsnitligt afkastkrav	6,25%	6,25%

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	412.038.000	411.871.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Gennemsnitligt afkastkrav	4,9%	4,8%

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for blandet benyttet ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	81.898.000	79.225.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	29,8%	1,0%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,8%	5,8%

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	1.239.273	8.397.522	189.167.517	3.333.333	202.137.645
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.333.333	-3.333.333
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-8.397.522	8.397.522	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-11.839.687	0	-11.839.687
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	2.604.731	0	2.604.731
Årets resultat	0	0	35.678.560	3.300.000	38.978.560
Egenkapital 30. juni	1.239.273	0	224.008.643	3.300.000	228.547.916

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi DKK
A-aktier	225.327	225.327
B-aktier	1.013.946	1.013.946
		1.239.273

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	44.539.961	43.584.327
Prioritetsgæld og låneomkostninger	15.461	32.494
	44.555.422	43.616.821

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	215.833.253	221.427.903
Mellem 1 og 5 år	46.818.740	57.371.931
Langfristet del	262.651.993	278.799.834
Inden for 1 år	11.446.295	11.233.759
	274.098.288	290.033.593

10 Anden gæld

Deposita	10.916.365	10.957.565
Renteswap	24.613.212	12.773.525
Anden gæld	3.619.430	8.558.440
	39.149.007	32.289.530

Noter til årsregnskabet

11 Afledte finansielle instrumenter

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

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Forpligtelser	24.613.212	12.773.525

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 34.441.840, DKK 46.093.728 og DKK 47.661.671. Renteswapaftalerne udløber i 2033, 2036 og 2037.

12 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 539.970 er stillet til sikkerhed for realkreditgælden på TDKK 274.098.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev i ejendommene på TDKK 25.000.

Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingforpligtelser med en samlet restforpligtelse på TDKK 438 (restløbetid udgør 33 mdr.).

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor Vibe-Huse A/S' mellemværender med bankforbindelser. Mellemværender udgør TDKK 8.050 pr. 30. juni 2019.

Selskabet har som led i sædvanlig driftsaktivitet stillet betalings- og arbejdsgarantier overfor 3. mand på TDKK 247. Forholdet afviger ikke fra sædvane i branchen.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibe-Huse Ejendomme A/S for 2018/19 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.

Årsregnskab for 2018/19 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.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 overført resultat 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom.

Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter kan opgøres pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Produktionsomkostninger

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Salgs- og distributionsomkostninger

Salgs- og distributionsomkostninger omfatter reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift og afskrivninger m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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 VB Group ApS og øvrige datterselskaber i koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige 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.

Investeringsejendomme 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 visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Domicilejendom	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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

Kostpris for igangværende arbejde for egen regning omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. 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.

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.