
Vibe-Huse A/S

Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 66 34 91 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /11 2016

Visti Gertsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 4. november 2016

Direktion

Visti Gertsen

Bestyrelse

Bente Gertsen
formand

Visti Gertsen

Lene Gertsen

Gitte Gertsen

Allan Gertsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vibe-Huse A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vibe-Huse A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 4. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vibe-Huse 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

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 27.495.973, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 125.648.160.

Selskabet har haft et relativt højt aktivitetsniveau i regnskabsåret.

Aktiviteten har primært været koncentreret om færdiggørelsen af ejerboliger og 36 lejeboliger på Kildeagertoften i Kolt/Hasselager.

Samtidig er selskabet i gang med at opføre 97 lejeboliger på Kildeagersøvej/Kildeagerlund i Kolt/Hasselager, hvoraf 11 boliger allerede er indflyttet. 69 af disse boliger forventes at blive færdige og indflytningsklare i det kommende regnskabsår, mens de resterende 28 boliger forventes indflytningsklare i regnskabsåret 2017/2018. De færdige ejendomme vil indgå i selskabets ejendomsportefølje.

Ledelsen er særdeles tilfreds med udlejningen af boligerne, som alle er udlejet til den forventede indflytningsdato.

Selskabets grund i Løjt Kirkeby ved Åbenrå består af 22 parcelhusgrunde og 2 storparceller. Af de 22 parcelhusgrunde er der i alt solgt 5 grunde. På én af de resterende grunde er der opført et parcelhus, som selskabet har besluttet at udleje med en tidsbegrænset lejekontrakt, hvori der er indarbejdet en forkøbsret.

Fremtiden byder på mere byggeri i Kolt/Hasselager.

Selskabets udlejningsafdeling har haft et fornuftigt niveau, hvor alle boliglejemål er udlejet. Dog har selskabets erhvervsudlejningsportefølje nogle enkelte ledige lejemål. Selskabet administrerer ca. 34.000 m² egne og eksternt ejede ejendomme til udlejning, hvilket giver en månedlig lejeindtægt på kr. 2.8 millioner.

Virksomhedens ledelse anser årets resultat som særdeles tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Virksomhedens ledelse ser lyst på fremtiden.

Ledelsen forventer også et positivt resultat de kommende år.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		23.213.222	10.879.354
Salgs- og distributionsomkostninger		-349.184	-466.396
Administrationsomkostninger		-4.618.000	-4.291.923
Resultat af ordinær primær drift		18.246.038	6.121.035
Værdiregulering af ejendomme	1	23.589.097	27.872.767
Resultat før finansielle poster		41.835.135	33.993.802
Finansielle indtægter	2	402.444	388.900
Finansielle omkostninger	3	-7.021.279	-7.637.663
Resultat før skat		35.216.300	26.745.039
Skat af årets resultat	4	-7.720.327	-5.709.281
Årets resultat		27.495.973	21.035.758

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.333.333	3.333.333
Overført resultat	24.162.640	17.702.425
	27.495.973	21.035.758

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Domicilejendomme	5	960.943	960.943
Investeringsejendomme	6	345.166.939	278.484.939
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	1.505.006	734.502
Materielle anlægsaktiver		347.632.888	280.180.384
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.888.893	5.478.696
Finansielle anlægsaktiver		4.888.893	5.478.696
Anlægsaktiver		352.521.781	285.659.080
Råvarer og hjælpematerialer		8.000	8.000
Varer under fremstilling		45.570.253	16.484.904
Varebeholdninger		45.578.253	16.492.904
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.196.588	12.372.924
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.186.904	0
Andre tilgodehavender		1.049.421	418.000
Periodeafgrænsningsposter		52.709	56.851
Tilgodehavender		3.485.622	12.847.775
Likvide beholdninger		0	12.604.395
Omsætningsaktiver		49.063.875	41.945.074
Aktiver		401.585.656	327.604.154

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.239.273	1.239.273
Reserve for opskrivninger		8.397.522	8.397.522
Overført resultat		112.678.032	98.708.625
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.333.333	3.333.333
Egenkapital	7	125.648.160	111.678.753
Hensættelse til udskudt skat	8	24.310.754	18.401.625
Andre hensættelser		296.000	552.000
Hensatte forpligtelser		24.606.754	18.953.625
Gæld til realkreditinstitutter		173.587.359	155.460.142
Langfristede gældsforpligtelser	9	173.587.359	155.460.142
Gæld til realkreditinstitutter	9	5.783.278	5.028.367
Kreditinstitutter		24.476.378	1.536.918
Modtagne forudbetalinger fra kunder		121.920	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.344.317	4.332.766
Selskabsskat		471.900	1.912.834
Anden gæld	10	43.545.590	28.700.749
Kortfristede gældsforpligtelser		77.743.383	41.511.634
Gældsforpligtelser		251.330.742	196.971.776
Passiver		401.585.656	327.604.154
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Medarbejderforhold	12		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af ejendomme		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	23.589.097	21.907.457
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	5.965.310
	23.589.097	27.872.767
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	278.479	279.334
Andre finansielle indtægter	81.980	109.566
Kursreguleringer	41.985	0
	402.444	388.900
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	7.042
Andre finansielle omkostninger	7.021.279	7.623.463
Kursreguleringer	0	7.158
	7.021.279	7.637.663
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	471.900	0
Årets udskudte skat	5.909.129	4.315.149
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.535.717	-17.444
	4.845.312	4.297.705
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	7.720.327	5.709.281
Skat af egenkapitalbevægelser	-2.875.015	-1.411.576
	4.845.312	4.297.705

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Domicilejendom me DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli 2015	6.700.118	6.086.538
Tilgang i årets løb	0	1.149.476
Afgang i årets løb	0	-792.460
Kostpris 30. juni 2016	<u>6.700.118</u>	<u>6.443.554</u>
Opskrivninger 1. juli 2015	<u>8.397.522</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>8.397.522</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli 2015	14.136.697	5.352.036
Årets afskrivninger	0	378.972
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-792.460
Ned- og afskrivninger 30. juni 2016	<u>14.136.697</u>	<u>4.938.548</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>960.943</u>	<u>1.505.006</u>
Afskrives over	<u>20 år</u>	<u>5-7 år</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli 2015	203.400.002
Tilgang i årets løb	43.092.903
Kostpris 30. juni 2016	<u>246.492.905</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	75.084.937
Årets værdireguleringer	23.589.097
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>98.674.034</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>345.166.939</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav for hver boliggruppe i følgende intervaller:

- Ved boligudlejning er der anvendt 5 %.
- Ved blandet bolig- og erhverv er der anvendt mellem 5,5 % og 6 %.
- Ved kontor- og butiksejendomme er der anvendt mellem 5,8 % og 6,5 %.

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,36 %.

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

Ændringer i afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Gennemsnitlig afkastprocent	<u>5,11</u>	<u>5,36</u>	<u>5,61</u>
Dagsværdi	<u>362.047.000</u>	<u>345.167.000</u>	<u>329.791.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>16.880.000</u>	<u>0</u>	<u>-15.376.000</u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang. Den gennemsnitlige budgetterede tomgang kan opgøres til 3,1 % af de samlede huslejeindtægter.

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli 2015	1.239.273	8.397.522	98.708.625	3.333.333	111.678.753
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.333.333	-3.333.333
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-13.068.248	0	-13.068.248
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	2.875.015	0	2.875.015
Årets resultat	0	0	24.162.640	3.333.333	27.495.973
Egenkapital 30. juni 2016	1.239.273	8.397.522	112.678.032	3.333.333	125.648.160

Selskabskapitalen er fordelt således:

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	24.487.633	18.902.317
Prioritetsgæld og låneomkostninger	-176.874	1.142.977
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-5	-1.643.669
	24.310.754	18.401.625

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	139.204.463	132.051.544
Mellem 1 og 5 år	34.382.896	23.408.598
Langfristet del	173.587.359	155.460.142
Inden for 1 år	5.783.278	5.028.367
	179.370.637	160.488.509

10 Anden gæld

Deposita	7.117.156	6.206.811
Renteswap	19.505.686	13.415.629
Anden gæld	16.922.748	9.078.309
	43.545.590	28.700.749

Noter til årsregnskabet

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingkontrakter

Selskabet har indgået leje- og leasingforpligtelser med en samlet restforpligtelse på TDKK 2.133.

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 345.373 er stillet til sikkerhed for realkreditgælden på TDKK 173.587.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev i ejendommene på TDKK 25.000.

Eventualforpligtelser

Selskabet har som led i sædvanlig driftsaktivitet stillet betalings- og arbejdsgarantier overfor 3. mand på TDKK 3.417. Forholdet afviger ikke fra sædvane i branchen.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
12 Medarbejderforhold		
Lønninger	9.691.995	9.507.251
Pensioner	673.576	842.555
Andre omkostninger til social sikring	283.133	259.011
	<u>10.648.704</u>	<u>10.608.817</u>
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	7.436.287	7.540.655
Administrationsomkostninger	3.212.417	3.068.162
	<u>10.648.704</u>	<u>10.608.817</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>19</u>	<u>20</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Vibe-Huse A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Klassifikation af visse balanceposter er ændret i resultatopgørelsen. Sammenligningstal er tilpasset. Ændringen er uden betydning for resultatet og egenkapital.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30.06 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris.

Der er derfor ikke ændret sammenligningstal. Ændringen har medført en nedbringelse af ordinært resultat for indeværende år med DKK 230.256 og årets resultat med DKK 280.912. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med DKK 230.256 og den samlede balancesum med DKK 50.656. Egenkapitalen er påvirket med DKK 280.912. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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.

Regnskabspraksis

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 finansiel 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.

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 afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede 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 afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede 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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoomsætning

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

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.

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.

Værdiregulering af ejendomme

Posten omfatter dagværdireguleringer af selskabets investeringsejendomme.

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 forskydning i udskudt skat, 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.

Regnskabspraxis

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendommene kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt investeringsejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for investeringsejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i investeringsejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgettede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved investeringsejendommens dagsværdi fremkommer.

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.

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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Regnskabspraksis

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 obligationer og 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 salgs- og færdiggørelsesomkostninger. 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 af 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 her svarer til pålydende 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 opført 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.

Regnskabspraksis

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 garantiperio-den på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbej-der.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse 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 indtje-ning 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.

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 fi-nansielle 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 kontantvær-di på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregu-lering på optagelsestidspunktet.

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