
Vibe-Huse A/S

Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 66 34 91 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/10 2017

Visti Gertsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 30. oktober 2017

Direktion

Visti Gertsen

Bestyrelse

Bente Gertsen
formand

Visti Gertsen

Lene Gertsen

Gitte Gertsen

Allan Gertsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vibe-Huse A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30. oktober 2017

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 2016/17 udviser et overskud på DKK 35.813.256, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 164.406.079.

Selskabet har haft et relativt højt aktivitetsniveau i regnskabsåret.

Aktiviteten har primært været koncentreret om opførelse af 97 lejeboliger på Kildeagersøvej/Kildeagerlund i Kolt/Hasselager, hvoraf de 11 boliger blev indflyttet i sidste regnskabsår 2015/2016. I nærværende regnskabsår 2016/2017 er 51 boliger blevet færdige og indflyttet, de resterende 35 boliger forventes at stå klar i regnskabsåret 2017/2018. De færdige ejendomme vil indgå i selskabets ejendomsportefølje.

Ledelsen er særdeles tilfreds med udlejningen af boligerne, som alle er udlejet inden indflytningsdatoen.

Selskabets grund i Løjt Kirkeby ved Åbenrå består af 22 parcelhusgrunde og 2 storparceller. Selskabet har besluttet at udleje det opførte parcelhus på en tidsbegrænset lejekontrakt med en forkøbsret.

Fremtiden byder på mere byggeri, i Kolt/Hasselager da selskabet har erhvervet et areal i om-rådet ved Kolt/Hasselager, hvor det forventes at der skal bygges ejerboliger på.

Selskabets udlejningsafdeling har haft et fornuftigt niveau, hvor alle boliglejemål er udlejet. Dog har selskabets erhvervsudlejningsportefølje nogle enkelte ledige lejemål. Selskabet administrerer ca. 38.000 m² til udlejning, hvilket giver en månedlig cashflow på DKK 3,4 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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		24.203.202	23.213.222
Salgs- og distributionsomkostninger		-219.795	-349.184
Administrationsomkostninger	1	<u>-6.187.918</u>	<u>-4.618.000</u>
Resultat af ordinær primær drift		17.795.489	18.246.038
Værdiregulering af ejendomme	2	<u>35.826.107</u>	<u>23.589.097</u>
Resultat før finansielle poster		53.621.596	41.835.135
Finansielle indtægter	3	916.227	402.444
Finansielle omkostninger	4	<u>-8.313.948</u>	<u>-7.021.279</u>
Resultat før skat		46.223.875	35.216.300
Skat af årets resultat	5	<u>-10.410.619</u>	<u>-7.720.327</u>
Årets resultat		<u>35.813.256</u>	<u>27.495.973</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.333.333	3.333.333
Overført resultat	<u>32.479.923</u>	<u>24.162.640</u>
	<u>35.813.256</u>	<u>27.495.973</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Domicilejendomme	6	960.943	960.943
Investeringsejendomme	7	445.544.939	345.166.939
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.481.026	1.505.006
Materielle anlægsaktiver		447.986.908	347.632.888
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	4.888.893
Finansielle anlægsaktiver		0	4.888.893
Anlægsaktiver		447.986.908	352.521.781
Råvarer og hjælpematerialer		8.000	8.000
Varer under fremstilling		51.162.104	45.570.253
Varebeholdninger		51.170.104	45.578.253
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.660	1.196.588
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.186.904
Andre tilgodehavender		1.456.118	1.049.421
Periodeafgrænsningsposter		0	52.709
Tilgodehavender		1.477.778	3.485.622
Omsætningsaktiver		52.647.882	49.063.875
Aktiver		500.634.790	401.585.656

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.239.273	1.239.273
Reserve for opskrivninger		8.397.522	8.397.522
Overført resultat		151.435.951	112.678.032
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.333.333	3.333.333
Egenkapital	8	164.406.079	125.648.160
Hensættelse til udskudt skat	9	32.622.928	24.310.754
Andre hensættelser		140.000	296.000
Hensatte forpligtelser		32.762.928	24.606.754
Gæld til realkreditinstitutter		227.046.396	173.587.359
Langfristede gældsforpligtelser	10	227.046.396	173.587.359
Gæld til realkreditinstitutter	10	8.949.749	5.783.278
Kreditinstitutter		25.889.578	24.476.378
Modtagne forudbetalinger fra kunder		144.567	121.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.543.643	3.344.317
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.996	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.800.000	0
Selskabsskat		3.869.162	471.900
Anden gæld	11,12	32.175.692	43.545.590
Kortfristede gældsforpligtelser		76.419.387	77.743.383
Gældsforpligtelser		303.465.783	251.330.742
Passiver		500.634.790	401.585.656
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	11.551.516	9.691.995
Pensioner	811.275	673.576
Andre omkostninger til social sikring	315.729	283.133
	<u>12.678.520</u>	<u>10.648.704</u>
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	8.158.292	7.436.287
Administrationsomkostninger	4.520.228	3.212.417
	<u>12.678.520</u>	<u>10.648.704</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>19</u>	<u>19</u>
2 Værdiregulering af ejendomme		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	35.826.107	23.589.097
	<u>35.826.107</u>	<u>23.589.097</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	336.108	278.479
Andre finansielle indtægter	580.119	123.965
	<u>916.227</u>	<u>402.444</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	8.313.948	7.021.279
	<u>8.313.948</u>	<u>7.021.279</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.869.162	471.900
Årets udskudte skat	8.312.174	5.909.129
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.535.717
	12.181.336	4.845.312
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	10.410.619	7.720.327
Skat af egenkapitalbevægelser	1.770.717	-2.875.015
	12.181.336	4.845.312
6 Materielle anlægsaktiver		
	Domicilejendom me DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli 2016	6.700.118	6.443.554
Tilgang i årets løb	0	555.451
Afgang i årets løb	0	-215.000
Kostpris 30. juni 2017	6.700.118	6.784.005
Opskrivninger 1. juli 2016	8.397.522	0
Opskrivninger 30. juni 2017	8.397.522	0
Ned- og afskrivninger 1. juli 2016	14.136.697	4.938.548
Årets afskrivninger	0	449.431
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-85.000
Ned- og afskrivninger 30. juni 2017	14.136.697	5.302.979
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	960.943	1.481.026
Afskrives over	20 år	5-7 år

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli 2016	246.492.905
Tilgang i årets løb	64.551.893
Kostpris 30. juni 2017	311.044.798
Værdireguleringer 1. juli 2016	98.674.034
Årets værdireguleringer	35.826.107
Værdireguleringer 30. juni 2017	134.500.141
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	445.544.939

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for erhvervsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017	2016
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	44.885.939	44.429.939
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	15,0%	16,3%
Gennemsnitligt afkastkrav	6,25%	6,25%

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017	2016
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	320.242.000	220.604.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,0%	5,0%

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	80.417.000	80.133.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	4,1%	4,1%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,8%	5,8%

8 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u> DKK	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u> DKK	<u>Overført</u> <u>resultat</u> DKK	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli 2016	1.239.273	8.397.522	112.678.032	3.333.333	125.648.160
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.333.333	-3.333.333
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	8.048.713	0	8.048.713
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.770.717	0	-1.770.717
Årets resultat	0	0	32.479.923	3.333.333	35.813.256
Egenkapital 30. juni 2017	<u>1.239.273</u>	<u>8.397.522</u>	<u>151.435.951</u>	<u>3.333.333</u>	<u>164.406.079</u>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi</u> DKK
A-aktier	225.327	225.327
B-aktier	1.013.946	1.013.946
		<u>1.239.273</u>

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

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	32.699.869	24.487.628
Prioritetsgæld og låneomkostninger	-76.941	-176.874
	32.622.928	24.310.754

10 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	181.367.481	139.204.463
Mellem 1 og 5 år	45.678.915	34.382.896
Langfristet del	227.046.396	173.587.359
Inden for 1 år	8.949.749	5.783.278
	235.996.145	179.370.637

11 Anden gæld

Deposita	9.372.065	7.117.156
Renteswap	11.456.973	19.505.686
Anden gæld	11.346.654	16.922.748
	32.175.692	43.545.590

Noter til årsregnskabet

12 Afledte finansielle instrumenter

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

	2017 DKK	2016 DKK
Forpligtelser	11.456.973	19.505.686

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 49.222.363 og DKK 50.000.000. Renteswapaftalerne udløber i 2036 og 2037. Dagsværdien af renteswapperne udgør på balancedagen DKK -11.456.973.

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

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 1.393.

Andre 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

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibe-Huse A/S for 2016/17 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 2016/17 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

14 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. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

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

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi.

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

Dagsværdien for visse investerings ejendomme pr. 30. juni 2017 er for hver enkelt investerings ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for investerings ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i investerings ejendommens 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 investerings ejendommens 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:

Produktionsbygninger	20 år
Investerings-ejendomme	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indretning af lejede lokaler 5 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 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 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.

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 nettorealisationseværdi, 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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acantobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

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.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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.