
Vibe-Huse Ejendomme A/S

Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 66 34 91 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/11 2018

Visti Gertsen
Dirigent



pwc

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 15. november 2018

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vibe-Huse Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 15. november 2018

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

Selskabet

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

Den økonomiske stilling og årets resultat

Selskabet har haft et højt aktivitetsniveau i regnskabsåret.

Aktiviteten har blandt andet været koncentreret om opførelse af sidste etape af de 97 lejeboliger på Kildeagersøvej/Kildeagerlund i Kolt/Hasselager, hvoraf de 62 boliger er blevet indflyttet i tidligere regnskabsår. Den færdige ejendom er nu overgået til fuld drift, og indgår i selskabets ejendomsportefølje.

I indeværende regnskabsår har selskabet igangsat tiltag for salg af grundene i Løjt Kirkeby ved Åbenrå. Tiltaget har givet bonus, hvilket har bevirket, at der er solgt 5 grunde i regnskabsåret og 1 grund i kommende regnskabsår. Der er således solgt i alt 10 grunde, og selskabet har en forventning om, at der kommer flere købere, når de solgte grunde bliver bebygget.

Selskabet har igangsat byggeri af 47 ejerboliger på Kildeagervej i Kolt/Hasselager. Salget af disse boliger startede i august 2018, og i skrivende stund er der solgt 9 boliger og den store interesse for projektet fortsætter.

Selskabets udlejningsafdeling har haft et fornuftigt niveau, hvor alle boliglejemål stort set er udlejet. Dog har selskabets erhvervsudlejningsportefølje nogle enkelte ledige lejemål, men der har været en stigende interesse for erhvervslejemålene, og flere er også blevet lejet ud i indeværende regnskabsår. Selskabet administrerer ca. 45.000 m² til udlejning, hvilket månedligt giver et cashflow fra netto husleje på DKK 2,1 mio.

Virksomhedens ledelse anser årets resultat som særdeles tilfredsstillende.

Fremtiden

Virksomhedens ledelse ser lyst på fremtiden.

Ledelsen forventer også et positivt resultat de kommende år.

Efter regnskabsårets udløb er entreprenøraktiviteterne solgt ud af selskabet til et nystiftet koncernselskab.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttoresultat		22.238.414	24.203.202
Salgs- og distributionsomkostninger		-271.344	-219.795
Administrationsomkostninger	1	<u>-6.526.678</u>	<u>-6.187.918</u>
Resultat af ordinær primær drift		15.440.392	17.795.489
Værdiregulering af ejendomme	2	<u>48.114.849</u>	<u>35.826.107</u>
Resultat før finansielle poster		63.555.241	53.621.596
Finansielle indtægter	3	554.086	916.227
Finansielle omkostninger	4	<u>-9.817.881</u>	<u>-8.313.948</u>
Resultat før skat		54.291.446	46.223.875
Skat af årets resultat	5	<u>-12.199.636</u>	<u>-10.410.619</u>
Årets resultat		<u>42.091.810</u>	<u>35.813.256</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.333.333	3.333.333
Overført resultat	<u>38.758.477</u>	<u>32.479.923</u>
	<u>42.091.810</u>	<u>35.813.256</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Domicilejendomme	6	960.943	960.943
Investeringsejendomme	7	537.866.939	445.544.939
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.535.299	1.481.026
Materielle anlægsaktiver		540.363.181	447.986.908
Anlægsaktiver		540.363.181	447.986.908
Råvarer og hjælpematerialer		8.000	8.000
Varer under fremstilling		38.048.432	51.162.104
Varebeholdninger		38.056.432	51.170.104
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.116	21.660
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.705	0
Andre tilgodehavender		2.428.799	1.456.118
Periodeafgrænsningsposter		67.235	0
Tilgodehavender		2.541.855	1.477.778
Likvide beholdninger		525.904	0
Omsætningsaktiver		41.124.191	52.647.882
Aktiver		581.487.372	500.634.790

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.239.273	1.239.273
Reserve for opskrivninger		8.397.522	8.397.522
Overført resultat		189.167.517	151.435.951
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.333.333	3.333.333
Egenkapital	8	202.137.645	164.406.079
Hensættelse til udskudt skat	9	43.616.821	32.622.928
Andre hensættelser		60.000	140.000
Hensatte forpligtelser		43.676.821	32.762.928
Gæld til realkreditinstitutter		278.799.834	227.046.396
Langfristede gældsforpligtelser	10	278.799.834	227.046.396
Gæld til realkreditinstitutter	10	11.233.759	8.949.749
Kreditinstitutter		9.639.874	25.889.578
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	144.567
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.793.807	2.543.643
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	46.996
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.800.000
Selskabsskat		916.102	3.869.162
Anden gæld	11,12	32.289.530	32.175.692
Kortfristede gældsforpligtelser		56.873.072	76.419.387
Gældsforpligtelser		335.672.906	303.465.783
Passiver		581.487.372	500.634.790
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	11.538.073	11.551.516
Pensioner	973.258	811.275
Andre omkostninger til social sikring	295.749	315.729
	<u>12.807.080</u>	<u>12.678.520</u>
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	7.879.901	8.158.292
Administrationsomkostninger	4.927.179	4.520.228
	<u>12.807.080</u>	<u>12.678.520</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>19</u>	<u>19</u>
2 Værdiregulering af ejendomme		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	48.114.849	35.826.107
	<u>48.114.849</u>	<u>35.826.107</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	336.108
Andre finansielle indtægter	554.086	580.119
	<u>554.086</u>	<u>916.227</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	9.817.881	8.313.948
	<u>9.817.881</u>	<u>8.313.948</u>

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	916.102	3.869.162
Årets udskudte skat	10.993.893	8.312.174
	11.909.995	12.181.336
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	12.199.636	10.410.619
Skat af egenkapitalbevægelser	-289.641	1.770.717
	11.909.995	12.181.336
6 Materielle anlægsaktiver		
	Domicil- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	6.700.118	6.784.005
Tilgang i årets løb	0	616.920
Afgang i årets løb	0	-528.357
Kostpris 30. juni	6.700.118	6.872.568
Opskrivninger 1. juli	8.397.522	0
Opskrivninger 30. juni	8.397.522	0
Ned- og afskrivninger 1. juli	14.136.697	5.302.979
Årets afskrivninger	0	513.476
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-479.186
Ned- og afskrivninger 30. juni	14.136.697	5.337.269
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	960.943	1.535.299
Afskrives over	20 år	5-7 år

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	311.044.798
Tilgang i årets løb	44.457.151
Afgang i årets løb	-250.000
Kostpris 30. juni	<u>355.251.949</u>
Værdireguleringer 1. juli	134.500.141
Årets værdireguleringer	<u>48.114.849</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>182.614.990</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>537.866.939</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:

	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	46.770.939	44.885.939
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	4,5%	15,0%
Gennemsnitligt afkastkrav	6,25%	6,25%

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	411.871.000	320.242.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Gennemsnitligt afkastkrav	4,8%	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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	79.225.000	80.417.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	1,0%	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	1.239.273	8.397.522	151.435.951	3.333.333	164.406.079
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.333.333	-3.333.333
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-1.316.552	0	-1.316.552
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	289.641	0	289.641
Årets resultat	0	0	38.758.477	3.333.333	42.091.810
Egenkapital 30. juni	<u>1.239.273</u>	<u>8.397.522</u>	<u>189.167.517</u>	<u>3.333.333</u>	<u>202.137.645</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>

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	43.584.327	32.672.182
Prioritetsgæld og låneomkostninger	32.494	-76.941
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	27.687
	43.616.821	32.622.928

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	221.427.903	181.367.481
Mellem 1 og 5 år	57.371.931	45.678.915
Langfristet del	278.799.834	227.046.396
Inden for 1 år	11.233.759	8.949.749
	290.033.593	235.996.145

11 Anden gæld

Deposita	10.957.565	9.372.065
Renteswap	12.773.525	11.456.973
Anden gæld	8.558.440	11.346.654
	32.289.530	32.175.692

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:

	2018 DKK	2017 DKK
Forpligtelser	12.773.525	11.456.973

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 47.661.671 og DKK 49.222.363. Renteswapaftalerne udløber i 2036 og 2037. Dagsværdien af renteswapperne udgør på balancedagen DKK -12.773.525.

13 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 537.867 er stillet til sikkerhed for realkreditgælden på TDKK 290.034.

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 3.180.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har som led i sædvanlig driftsaktivitet stillet betalings- og arbejdsgarantier overfor 3. mand på TDKK 3.837. 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 Ejendomme A/S for 2017/18 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 2017/18 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

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.

Bruttoresultat

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

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 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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

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 2018 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:

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig 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 udlig-ning 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 ved-rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto-skatter. 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 obli-gationslån 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.