
Vibe-Huse Ejendomme A/S

Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 66 34 91 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/11 2021

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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 25. november 2021

Direktion

Visti Nørskov Hald Gertsen

Bestyrelse

Bente Gertsen
formand

Visti Nørskov Hald Gertsen

Lene Byriel Gertsen

Gitte Byriel Møller Gertsen

Allan Gertsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vibe-Huse Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vibe-Huse Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aarhus, den 25. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vibe-Huse Ejendomme A/S
Samsøvej 29
8382 Hinnerup

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

Bestyrelse

Bente Gertsen, formand
Visti Nørskov Hald Gertsen
Lene Byriel Gertsen
Gitte Byriel Møller Gertsen
Allan Gertsen

Direktion

Visti Nørskov Hald Gertsen

Revision

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

Pengeinstitut

Danske Bank
Danske Bank Erhverv Aarhus Jægergårdsgade 101B
8000 Aarhus C

Sparekassen Kronjylland
Hammel afdeling
Østergade 5
8450 Hammel

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 39.002.601, heraf værdireguleringer på DKK 23.731.000, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på DKK 278.066.527.

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

Selskabet administrerer ca. 50.000 m² til udlejning, hvilket giver en månedlig cashflow på ca. kr. 4,3 millioner.

Virksomhedens ledelse anser årets resultat som særdeles tilfredsstillende.

Fremtiden

Virksomhedens ledelse ser lyst på fremtiden.

Ledelsen forventer også et positivt resultat de kommende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		23.916.492	25.304.093
Værdireguleringer af investeringsaktiver		23.731.000	5.977.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		47.647.492	31.281.093
Distributionsomkostninger		-126.336	-315.334
Administrationsomkostninger	1	-3.582.799	-3.292.484
Resultat af ordinær primær drift		43.938.357	27.673.275
Resultat før finansielle poster		43.938.357	27.673.275
Finansielle indtægter	2	11.877.057	303.363
Finansielle omkostninger	3	-5.806.706	-15.093.371
Resultat før skat		50.008.708	12.883.267
Skat af årets resultat	4	-11.006.107	-2.843.298
Årets resultat		39.002.601	10.039.969

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.200.000	0
Overført resultat	35.802.601	10.039.969
	39.002.601	10.039.969

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Investeringsejendomme	5	569.678.000	545.947.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	153.112	174.264
Materielle anlægsaktiver		569.831.112	546.121.264
Andre værdipapirer og kapitalandele		42.872.550	41.226.316
Finansielle anlægsaktiver		42.872.550	41.226.316
Anlægsaktiver		612.703.662	587.347.580
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.541	139.840
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.429.608	8.443.404
Tilgodehavender		19.449.149	8.583.244
Likvide beholdninger		39.583	59.266
Omsætningsaktiver		19.488.732	8.642.510
Aktiver		632.192.394	595.990.090

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital	7	1.239.273	1.239.273
Reserve for sikringstransaktioner		-15.422.264	-21.902.516
Overført resultat		289.049.518	253.246.917
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.200.000	0
Egenkapital		278.066.527	232.583.674
Hensættelse til udskudt skat	8	51.636.280	46.114.770
Hensatte forpligtelser		51.636.280	46.114.770
Gæld til realkreditinstitutter		243.293.548	256.273.097
Selskabsskat		7.312.360	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	250.605.908	256.273.097
Gæld til realkreditinstitutter	9	12.201.815	12.037.788
Kreditinstitutter		3.377.652	3.812.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.002	7.266
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.000.000
Selskabsskat	9	521.226	521.226
Anden gæld	10	35.659.012	42.580.822
Periodeafgrænsningsposter		103.972	58.518
Kortfristede gældsforpligtelser		51.883.679	61.018.549
Gældsforpligtelser		302.489.587	317.291.646
Passiver		632.192.394	595.990.090
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.239.273	-21.902.516	253.246.917	0	232.583.674
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	8.308.015	0	0	8.308.015
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-1.827.763	0	0	-1.827.763
Årets resultat	0	0	35.802.601	3.200.000	39.002.601
Egenkapital 30. juni	1.239.273	-15.422.264	289.049.518	3.200.000	278.066.527

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	4.543.625	2.603.709
Pensioner	259.474	206.122
Andre omkostninger til social sikring	82.962	142.754
	4.886.061	2.952.585
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	2.352.446	530.868
Administrationsomkostninger	2.533.615	2.421.717
	4.886.061	2.952.585
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	6
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	10.645.844	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	346.949	303.363
Andre finansielle indtægter	884.264	0
	11.877.057	303.363
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	40.333	31.833
Andre finansielle omkostninger	5.766.373	12.532.778
Kursreguleringer omkostninger	0	2.528.760
	5.806.706	15.093.371

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.312.360	521.224
Årets udskudte skat	<u>5.521.510</u>	<u>2.322.074</u>
	<u>12.833.870</u>	<u>2.843.298</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	11.006.107	2.843.298
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>1.827.763</u>	<u>0</u>
	<u>12.833.870</u>	<u>2.843.298</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	<u>353.655.010</u>
Kostpris 30. juni	<u>353.655.010</u>
Værdireguleringer 1. juli	192.291.990
Årets værdireguleringer	<u>23.731.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>216.022.990</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>569.678.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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:

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	49.249.000	48.413.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0 %
Gennemsnitlig afkastkrav	6,1 %	6,1 %

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	442.696.000	416.834.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %	2,6%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,5%	4,8%

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

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	77.733.000	80.700.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3,46%	0
Gennemsnitlig afkastkrav	5,9%	5,9%

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	176.555
Tilgang i årets løb	<u>14.399</u>
Kostpris 30. juni	<u>190.954</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.291
Årets afskrivninger	<u>35.551</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>37.842</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>153.112</u>
Afskrives over	<u>5-7 år</u>

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

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

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	51.724.000	46.183.465
Prioritetsæld og låneomkostninger	-88.320	-68.695
	51.636.280	46.114.770

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	194.005.496	207.415.539
Mellem 1 og 5 år	49.288.052	48.857.558
Langfristet del	243.293.548	256.273.097
Inden for 1 år	12.201.815	12.037.788
	255.495.363	268.310.885

Selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	7.312.360	0
Langfristet del	7.312.360	0
Inden for 1 år	521.226	521.226
	7.833.586	521.226

Noter til årsregnskabet

10 Afledte finansielle instrumenter

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

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
Forpligtelser	19.772.134	28.080.149

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 32.327.576, DKK 44.518.501 og DKK 46.093.728. Renteswapaftalerne udløber i 2033, 2036 og 2037. I aftalerne byttes: 1) en variabel CIBOR 6 mdr. rente med en fast rente på 1,37% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 30.217) en variabel CIBOR 6 mdr. rente med en fast rente på 2,25% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 42.936) en variabel CIBOR 6 mdr. rente med en fast rente på 2,38% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 44.519

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
11 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	477.626	432.748

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Vibe-Huse A/S' mellemværender med bankforbindelser. Mellemværender udgør TDKK 1.237 pr. 30. juni 2021.

Selskabet har som led i sædvanlig driftsaktivitet stillet betalings- og arbejdsgarantier overfor 3. mand på TDKK 47.

Selskabet har indgået leje - og leasingforpligtigelser med en samlet restforpligtigelse på TDKK 106. Restløbetiden udgør 9 mdr.

Der er udstedt ejerpantebrev i ejendomme på i alt TDKK 25.000.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Visti Gertsen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er involveret i en retstv. Såfremt selskabet ikke får medhold er tabet estimeret til ca. TDKK 80.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibe-Huse Ejendomme A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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, administration og ledelse af fabrikker.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger, andre driftsindtægter.

Salgs- og distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift og afskrivninger mv.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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

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

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

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.

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

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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