
Vibe-Huse Ejendomme A/S

Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Årsrapport for
1. juli 2021 - 30. juni 2022

CVR-nr. 66 34 91 28

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/12 2022

Visti Gertsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	7
Balance 30. juni 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 15. december 2022

Direktion

Visti Nørskov Hald Gertsen
Direktør

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vibe-Huse Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 15. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 Stiftet: 10. oktober 1980 Hjemstedskommune: Favrskov
Bestyrelse	Bente Gertsen, formand Visti Nørskov Hald Gertsen Lene Byriel Gertsen Gitte Byriel Møller Gertsen Allan Gertsen
Direktion	Visti Nørskov Hald Gertsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C Sparekassen Kronjylland Østergade 5 8450 Hammel

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive og administrere udlejningsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 46.095.475, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 339.129.961.

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

Selskabet og søsterselskaber ejer, driver og administrerer ca. 52.000 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 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering	1	21.423.122	23.916.492
Værdiregulering af investeringsaktiver		54.983.000	23.731.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		76.406.122	47.647.492
Distributionsomkostninger		-282.430	-126.336
Administrationsomkostninger	1	-4.060.979	-3.582.799
Finansielle indtægter	2	863.951	11.877.057
Finansielle omkostninger	3	-13.823.848	-5.806.706
Resultat før skat		59.102.816	50.008.708
Skat af årets resultat	4	-13.007.341	-11.006.107
Årets resultat		46.095.475	39.002.601

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.800.000	3.200.000
Overført resultat	43.295.475	35.802.601
	46.095.475	39.002.601

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsjendomme	5	624.661.000	569.678.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	159.314	153.112
Materielle anlægsaktiver		624.820.314	569.831.112
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	34.400.789	42.872.550
Finansielle anlægsaktiver		34.400.789	42.872.550
Anlægsaktiver		659.221.103	612.703.662
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.865	19.541
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.596.956	19.429.608
Andre tilgodehavender		3.635.667	0
Tilgodehavender		23.295.488	19.449.149
Likvide beholdninger		1.217	39.583
Omsætningsaktiver		23.296.705	19.488.732
Aktiver		682.517.808	632.192.394

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital	9	1.239.273	1.239.273
Reserve for sikringstransaktioner		2.745.695	-15.422.264
Overført resultat		332.344.993	289.049.518
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.800.000	3.200.000
Egenkapital		339.129.961	278.066.527
Hensættelse til udskudt skat		64.051.437	51.636.280
Hensatte forpligtelser		64.051.437	51.636.280
Gæld til realkreditinstitutter		231.236.546	243.293.548
Selskabsskat		5.716.480	7.312.360
Langfristede gældsforpligtelser	10	236.953.026	250.605.908
Gæld til realkreditinstitutter	10	11.706.777	12.201.815
Kreditinstitutter		11.204.159	3.377.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.959	20.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.132	0
Selskabsskat		0	521.226
Anden gæld	8	19.348.357	35.659.012
Periodeafgrænsningsposter		0	103.972
Kortfristede gældsforpligtelser		42.383.384	51.883.679
Gældsforpligtelser		279.336.410	302.489.587
Passiver		682.517.808	632.192.394
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.239.273	-15.422.264	289.049.518	3.200.000	278.066.527
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.200.000	-3.200.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	23.292.255	0	0	23.292.255
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-5.124.296	0	0	-5.124.296
Årets resultat	0	0	43.295.475	2.800.000	46.095.475
Egenkapital 30. juni	1.239.273	2.745.695	332.344.993	2.800.000	339.129.961

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Medarbejderforhold		
Lønninger	6.858.961	4.543.625
Pensioner	390.129	259.474
Andre omkostninger til social sikring	100.142	82.962
Andre personaleomkostninger	26.623	0
	<u>7.375.855</u>	<u>4.886.061</u>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	4.440.316	2.352.446
Administrationsomkostninger	2.935.539	2.533.615
	<u>7.375.855</u>	<u>4.886.061</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>5</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	10.645.844
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	560.100	346.949
Andre finansielle indtægter	295.093	884.264
Valutakursgevinster	8.758	0
	<u>863.951</u>	<u>11.877.057</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.542	40.333
Andre finansielle omkostninger	13.810.306	5.766.373
	<u>13.823.848</u>	<u>5.806.706</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.840.776	7.312.360
Årets udskudte skat	<u>7.290.861</u>	<u>5.521.510</u>
	18.131.637	12.833.870
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	13.007.341	11.006.107
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>5.124.296</u>	<u>1.827.763</u>
	18.131.637	12.833.870

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. juli	<u>353.655.010</u>
Kostpris 30. juni	<u>353.655.010</u>
Værdireguleringer 1. juli	216.022.990
Årets værdireguleringer	<u>54.983.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>271.005.990</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>624.661.000</u>

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:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	52.431.000	49.249.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.182.000	836.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	4,4%	0%
Gennemsnitlig afkastkrav	6,1%	6,1%

Dagsværdien for Boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	492.522.000	442.696.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	49.826.000	25.862.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,3%	4,6%

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

	2021/22	2020/21
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	79.708.000	77.733.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.975.000	-2.967.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	1,4%	24%
Gennemsnitlig afkastkrav	5,9%	5,9%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni er der anvendt afkastkrav i intervallet 4,50 % - 6,25 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,73 %.

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

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,48	4,73	4,98
Dagsværdi	659.490.000	624.661.000	593.326.000
Ændring i dagsværdi	34.829.000	0	-31.335.000

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. juli	190.954
Tilgang i årets løb	43.951
Kostpris 30. juni	<u>234.905</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	37.842
Årets afskrivninger	37.749
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>75.591</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>159.314</u>
Afskrives over	<u>5-7 år</u>

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. juli	39.999.896
Kostpris 30. juni	<u>39.999.896</u>
Opskrivninger 1. juli	2.872.654
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-2.872.654
Opskrivninger 30. juni	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. juli	0
Årets nedskrivninger	5.599.107
Nedskrivninger 30. juni	<u>5.599.107</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>34.400.789</u>

Noter til årsregnskabet

8. Afledte finansielle instrumenter

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

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Aktiver	3.520.121	0
Forpligtelser	0	19.772.134

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede realkreditlån. Aftalerne 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 28.110.
- 2) En variabel CIBOR 6 mdr. rente med en fast rente på 2,25% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 41.346.
- 3) En variabel CIBOR 6 mdr. rente med en fast rente på 2,38% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 42.936

9. Selskabskapital

	<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

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:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	183.952.445	194.005.496
Mellem 1 og 5 år	<u>47.284.101</u>	<u>49.288.052</u>
Langfristet del	231.236.546	243.293.548
Inden for 1 år	<u>11.706.777</u>	<u>12.201.815</u>
	<u>242.943.323</u>	<u>255.495.363</u>
Selskabsskat		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>5.716.480</u>	<u>7.312.360</u>
Langfristet del	5.716.480	7.312.360
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>521.226</u>
	<u>5.716.480</u>	<u>7.833.586</u>

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 242.943 er der givet pant i visse investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 603.234.

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

Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingforpligtelser med en samlet restforpligtelse på TDKK 81. Restløbetiden udgør 12 mdr.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet henholdsvis limiteret og ulimiteret selvskyldnerkaution overfor Vibe-Huse A/S mellemværender med bankforbindelser.

Den limiterede selvskyldnerkaution er limiteret til TDKK 40.000.

Noter til årsregnskabet

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for VG Holding 2021 ApS, 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.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibe-Huse Ejendomme A/S for 2021/22 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.

Årsregnskabet for 2021/22 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.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Noter til årsregnskabet

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.

Resultatopgørelse

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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift og afskrivninger mv

Administrationsomkostninger

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

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

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Noter til årsregnskabet

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 historiske 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 investeringsejendomme pr. 30. juni 2022 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.

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 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 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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

Noter til årsregnskabet

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.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

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 provenuet 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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