
Vibe-Huse Ejendomme A/S

Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 66 34 91 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/11 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 19. november 2020

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vibe-Huse Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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 19. november 2020

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
Jægergårdsgade 101B
8000 Aarhus C

Sparekassen Kronjylland
Hammel afdeling
Østergade 5
8450 Hammel

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive og administrere udlejningsvirksomhed.

Den økonomiske stilling og årets resultat

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 10.039.969, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på DKK 232.583.674.

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

Selskabet administrerer i alt ca. 47.600 m² til udlejning, hvoraf selskabets egne ejendomme udgør 31.245 m². Selskabets egne ejendomme giver et månedligt positiv cashflow på ca. DKK 1,7 mio før renter.

Virksomhedens ledelse anser årets resultat som særdeles tilfredsstillende.

Udvikling i året

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Fremtiden

Virksomhedens ledelse ser lyst på fremtiden.

Ledelsen forventer også et positivt resultat de kommende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttoresultat		25.258.093	26.006.018
Salgs- og distributionsomkostninger		-315.334	-347.373
Administrationsomkostninger	1	<u>-3.292.484</u>	<u>-4.365.617</u>
Resultat af ordinær primær drift		21.650.275	21.293.028
Værdiregulering af ejendomme		5.977.000	3.700.000
Andre driftsindtægter		<u>46.000</u>	<u>29.904.741</u>
Resultat før finansielle poster		27.673.275	54.897.769
Finansielle indtægter	2	303.363	4.111.360
Finansielle omkostninger	3	<u>-15.093.371</u>	<u>-9.013.463</u>
Resultat før skat		12.883.267	49.995.666
Skat af årets resultat	4	<u>-2.843.298</u>	<u>-11.017.106</u>
Årets resultat		<u>10.039.969</u>	<u>38.978.560</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.300.000
Overført resultat		<u>10.039.969</u>	<u>35.678.560</u>
		<u>10.039.969</u>	<u>38.978.560</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	6	545.947.000	539.970.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	174.264	0
Materielle anlægsaktiver		546.121.264	539.970.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		41.226.316	43.755.076
Finansielle anlægsaktiver		41.226.316	43.755.076
Anlægsaktiver		587.347.580	583.725.076
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		139.840	19.809
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.443.404	13.915.301
Tilgodehavender		8.583.244	13.935.110
Likvide beholdninger		59.266	764.609
Omsætningsaktiver		8.642.510	14.699.719
Aktiver		595.990.090	598.424.795

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		1.239.273	1.239.273
Overført resultat		231.344.401	224.008.643
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.300.000
Egenkapital	7	232.583.674	228.547.916
Hensættelse til udskudt skat	8	46.114.770	44.555.422
Hensatte forpligtelser		46.114.770	44.555.422
Gæld til realkreditinstitutter		256.273.097	262.651.993
Langfristede gældsforpligtelser	9	256.273.097	262.651.993
Gæld til realkreditinstitutter	9	12.037.788	11.446.295
Kreditinstitutter		3.812.929	4.536.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.784	64.206
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.000.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		521.226	7.473.774
Anden gæld	10,11	42.580.822	39.149.007
Kortfristede gældsforpligtelser		61.018.549	62.669.464
Gældsforpligtelser		317.291.646	325.321.457
Passiver		595.990.090	598.424.795
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	2.603.709	3.059.539
Pensioner	206.122	333.455
Andre omkostninger til social sikring	142.754	181.770
	<u>2.952.585</u>	<u>3.574.764</u>
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	530.868	483.702
Administrationsomkostninger	2.421.717	3.091.062
	<u>2.952.585</u>	<u>3.574.764</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>9</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	3.755.180
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	303.363	356.180
	<u>303.363</u>	<u>4.111.360</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	31.833	0
Andre finansielle omkostninger	12.532.778	9.013.463
Kursregulering af værdipapirer, der er anlægsaktiver	2.528.760	0
	<u>15.093.371</u>	<u>9.013.463</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	521.224	7.473.774
Årets udskudte skat	1.559.348	938.601
	<u>2.080.572</u>	<u>8.412.375</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	2.843.298	11.017.106
Skat af egenkapitalbevægelser	-762.726	-2.604.731
	<u>2.080.572</u>	<u>8.412.375</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		0
Tilgang i årets løb		176.555
Kostpris 30. juni		<u>176.555</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli		0
Årets afskrivninger		2.291
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>2.291</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>174.264</u>
Afskrives over		<u>5-7 år</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	353.655.010
Kostpris 30. juni	353.655.010
Værdireguleringer 1. juli	186.314.990
Årets værdireguleringer	5.977.000
Værdireguleringer 30. juni	192.291.990
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	545.947.000

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:

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	48.413.000	46.034.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Gennemsnitligt afkastkrav	6,1%	6,3%

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	416.834.000	412.038.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	2,6%	0%
Gennemsnitligt afkastkrav	4,8%	4,9%

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	80.700.000	81.898.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	29,6%	29,8%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,9%	5,8%

7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført</u> <u>resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbytte</u> <u>for regnskabs-</u> <u>året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	1.239.273	224.008.643	3.300.000	228.547.916
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.300.000	-3.300.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-3.466.937	0	-3.466.937
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	762.726	0	762.726
Årets resultat	0	10.039.969	0	10.039.969
Egenkapital 30. juni	<u>1.239.273</u>	<u>231.344.401</u>	<u>0</u>	<u>232.583.674</u>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal 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

	2020	2019
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	46.183.465	44.539.961
Prioritetsgæld og låneomkostninger	-68.695	15.461
	46.114.770	44.555.422

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	207.415.539	215.833.253
Mellem 1 og 5 år	48.857.558	46.818.740
Langfristet del	256.273.097	262.651.993
Inden for 1 år	12.037.788	11.446.295
	268.310.885	274.098.288

10 Anden gæld

Deposita	10.905.609	10.916.365
Renteswap	28.080.149	24.613.212
Anden gæld	3.595.064	3.619.430
	42.580.822	39.149.007

Noter til årsregnskabet

11 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</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Forpligtelser	28.080.149	24.613.212

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 32.328
- 2) en variabel CIBOR 6 mdr. rente med en fast rente på 2,25% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 44.519
- 3) en variabel CIBOR 6 mdr. rente med en fast rente på 2,38% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 46.094

Noter til årsregnskabet

12 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 536.572 er stillet til sikkerhed for realkreditgælden på TDKK 268.311.

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 329 (restløbetid udgør 21 mdr.).

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor Vibe-Huse A/S' mellemværender med bankforbindelser. Mellemværender udgør TDKK 3.106 pr. 30. juni 2020.

Selskabet har som led i sædvanlig driftsaktivitet stillet betalings- og arbejdsgarantier overfor 3. mand på TDKK 47. Forholdet afviger ikke fra sædvane i branchen.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet er involveret i en retstvist, såfremt selskabet ikke får medhold er tabet estimeret til ca. TDKK 59.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibe-Huse Ejendomme A/S for 2019/20 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 2019/20 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

13 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 "Anden gæld".

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom.

Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter kan opgøres pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift og administration.

Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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 VB Group ApS og øvrige datterselskaber i koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

13 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.

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

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 2020 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

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

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.

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.