

---

# *Vibe-Huse Ejendomme A/S*

Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Årsrapport for  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

---

CVR-nr. 66 34 91 28

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/11 2023

Visti Gertsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 23. november 2023

## 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vibe-Huse Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 23. november 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard  
statsautoriseret revisor  
mne24826

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Vibe-Huse Ejendomme A/S Samsøvej 29 8382 Hinnerup  CVR-nr: 66 34 91 28 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 10. oktober 1980 Hjemstedskommune: Favrskov
<b>Bestyrelse</b>	Bente Gertsen, formand Visti Nørskov Hald Gertsen Lene Byriel Gertsen Gitte Byriel Møller Gertsen Allan Gertsen
<b>Direktion</b>	Visti Nørskov Hald Gertsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	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 2022/23 udviser et overskud på DKK 27.743.991, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 367.784.403.

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 m<sup>2</sup> til udlejning, hvilket giver et månedligt cashflow på ca. kr. 4,6 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 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>	1	<b>19.243.779</b>	<b>18.487.583</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		15.454.700	54.983.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>34.698.479</b>	<b>73.470.583</b>
Distributionsomkostninger		-443.699	-282.430
Administrationsomkostninger		-1.089.393	-1.125.440
Finansielle indtægter	2	9.571.422	863.951
Finansielle omkostninger	3	-7.161.335	-13.823.848
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.575.474</b>	<b>59.102.816</b>
Skat af årets resultat	4	-7.831.483	-13.007.341
<b>Årets resultat</b>		<b>27.743.991</b>	<b>46.095.475</b>

## Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.800.000
Overført resultat	27.743.991	43.295.475
	<b>27.743.991</b>	<b>46.095.475</b>

# Balance 30. juni 2023

## Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme	5	651.958.001	624.661.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	114.973	159.314
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>652.072.974</b>	<b>624.820.314</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	35.146.911	34.400.789
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>35.146.911</b>	<b>34.400.789</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>687.219.885</b>	<b>659.221.103</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.724	62.865
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.170.884	19.596.956
Andre tilgodehavender	8	10.163.559	3.635.667
<b>Tilgodehavender</b>		<b>43.353.167</b>	<b>23.295.488</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.035.027</b>	<b>1.217</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>44.388.194</b>	<b>23.296.705</b>
<b>Aktiver</b>		<b>731.608.079</b>	<b>682.517.808</b>

# Balance 30. juni 2023

## Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital	9	1.239.273	1.239.273
Reserve for sikringstransaktioner		6.456.146	2.745.695
Overført resultat		360.088.984	332.344.993
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>367.784.403</b>	<b>339.129.961</b>
Hensættelse til udskudt skat		68.480.331	64.051.437
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>68.480.331</b>	<b>64.051.437</b>
Gæld til realkreditinstitutter		243.486.339	231.236.546
Selskabsskat		0	5.716.480
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>243.486.339</b>	<b>236.953.026</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	9.992.972	11.706.777
Kreditinstitutter		16.817.706	11.204.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.994	73.959
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.977.154	50.132
Selskabsskat	10	4.449.126	0
Anden gæld		17.452.396	19.348.357
Periodeafgrænsningsposter	10	151.658	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>51.857.006</b>	<b>42.383.384</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>295.343.345</b>	<b>279.336.410</b>
<b>Passiver</b>		<b>731.608.079</b>	<b>682.517.808</b>
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	2.745.695	332.344.993	2.800.000	339.129.961
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.800.000	-2.800.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	4.756.988	0	0	4.756.988
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-1.046.537	0	0	-1.046.537
Årets resultat	0	0	27.743.991	0	27.743.991
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>1.239.273</b>	<b>6.456.146</b>	<b>360.088.984</b>	<b>0</b>	<b>367.784.403</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	6.414.392	6.858.961
Pensioner	513.642	390.129
Andre omkostninger til social sikring	62.178	57.170
Andre personaleomkostninger	196.615	69.595
	<u>7.186.827</u>	<u>7.375.855</u>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	<u>7.186.827</u>	<u>7.375.855</u>
	<u>7.186.827</u>	<u>7.375.855</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>6</u>	<u>6</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	746.122	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	865.519	560.100
Andre finansielle indtægter	7.935.091	295.093
Valutakursgevinster	24.690	8.758
	<u>9.571.422</u>	<u>863.951</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	18.631	13.542
Andre finansielle omkostninger	7.109.114	13.810.306
Valutakurstab	33.590	0
	<u>7.161.335</u>	<u>13.823.848</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.449.126	10.840.776
Årets udskudte skat	4.428.894	7.290.861
	<b>8.878.020</b>	<b>18.131.637</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	7.831.483	13.007.341
Skat af egenkapitalbevægelser	1.046.537	5.124.296
	<b>8.878.020</b>	<b>18.131.637</b>

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	353.655.011
Tilgang i årets løb	11.842.300
Kostpris 30. juni	365.497.311
Værdireguleringer 1. juli	271.005.990
Årets værdireguleringer	15.454.700
Værdireguleringer 30. juni	286.460.690
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>651.958.001</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for Erhvervs ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	54.056.001	52.431.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.625.000	3.182.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	4,4%
Gennemsnitlig afkastkrav	6,2%	6,1%

Dagsværdien for Boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	502.713.000	492.522.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	10.191.000	49.826.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,3%	4,3%

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

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	95.189.000	79.708.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.638.700	1.975.000
Budgetperiode	1 år	1 år
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	1,4%
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 4,70 %.

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	4,45	4,7	4,95
Dagsværdi	688.622.000	651.958.001	619.001.000
Ændring i dagsværdi	36.663.999	0	-32.957.001

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. juli	234.905
Kostpris 30. juni	234.905
Ned- og afskrivninger 1. juli	75.591
Årets afskrivninger	44.341
Ned- og afskrivninger 30. juni	119.932
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>114.973</b>
Afskrives over	5-7 år

## 7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. juli	39.999.896
Kostpris 30. juni	39.999.896
Nedskrivninger 1. juli	5.599.107
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-746.122
Nedskrivninger 30. juni	4.852.985
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>35.146.911</b>



# 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Aktiver	8.277.109	3.520.121

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 26.006.
- 2) En variabel CIBOR 6 mdr. rente med en fast rente på 2,25% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 39.749.
- 3) En variabel CIBOR 6 mdr. rente med en fast rente på 2,38% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 41.346.

## 9. Selskabskapital

	<u>Antal</u>	<u>Nominel 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

## 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	201.631.529	183.952.445
Mellem 1 og 5 år	<u>41.854.810</u>	<u>47.284.101</u>
Langfristet del	243.486.339	231.236.546
Inden for 1 år	<u>9.992.972</u>	<u>11.706.777</u>
	<b><u>253.479.311</u></b>	<b><u>242.943.323</u></b>
<b>Selskabsskat</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>5.716.480</u>
Langfristet del	0	5.716.480
Inden for 1 år	<u>4.449.126</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.449.126</u></b>	<b><u>5.716.480</u></b>

## 11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 316.508 er der givet pant i visse investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 329.010.

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 78. 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 2022/23 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 2022/23 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 dagsværdireserven 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.

### 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

# Noter til årsregnskabet

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 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm 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.

## **Tilgodehavender**

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

# Noter til årsregnskabet

## 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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