
VISION Properties A/S

Tågerupvej 32, 6560 Sommersted

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 35 82 48 20

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/4 2023

Jørgen Schou
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	14
Noter til årsregnskabet	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for VISION Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sommersted, den 24. april 2023

Direktion

Jens Bolding Jensen
Direktør

Bestyrelse

Jørgen Schou
Formand

Carsten Greve Iversen

Jesper Lund

Jacob Brunsborg

Andreas Schou

Christian Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i VISION Properties A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for VISION Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Trekantområdet, den 24. april 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Lasse Berg
statsautoriseret revisor
mne35811

Selskabsoplysninger

Selskabet	VISION Properties A/S Tågerupvej 32 6560 Sommersted CVR-nr: 35 82 48 20 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. april 2014 Hjemstedskommune: Kolding
Bestyrelse	Jørgen Schou, formand Carsten Greve Iversen Jesper Lund Jacob Brunsborg Andreas Schou Christian Schou
Direktion	Jens Bolding Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	110.005	77.855	280.051	179.949	93.000
Resultat af ordinær primær drift	155.465	361.251	256.915	170.307	72.872
Resultat før finansielle poster	155.465	361.251	159.131	168.500	85.506
Resultat af finansielle poster	-51.427	-14.879	-28.407	-14.685	-16.903
Årets resultat	77.679	270.171	73.379	112.986	57.977
Balance					
Balancesum	4.806.388	4.620.308	3.298.260	2.619.134	1.452.961
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.087.495	1.486.589	360.120	1.323.806	309.223
Egenkapital	456.487	672.418	362.717	289.210	179.425
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	110.101	-44.899	-115.188	135.702	190.449
- investeringsaktivitet	-169.390	-1.081.517	-359.166	-1.150.890	-309.223
Antal medarbejdere	29	15	15	12	9
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	3,2%	7,8%	4,8%	6,4%	5,9%
Soliditetsgrad	9,5%	14,6%	11,0%	11,0%	12,3%
Egenkapitalforrentning	13,8%	52,2%	22,5%	48,2%	40,0%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at foretage investeringer, køb og salg af fast ejendom samt ombygning og udlejning heraf. Koncernens ejendomsinvesteringer er hovedsageligt foretaget centralt i hovedstadsområdet, hvor fokus er på velbeliggende ejendomme til udlejningsformål og med potentiale for videreudvikling. Desuden ejer koncernen en række danske lager- og logistikejendomme.

Koncernen ejer pr. 31. december 2022 31 ejendomme.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 77,7 mio., og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 457,7 mio.

Dagsværdireguleringer på koncernens ejendomsportefølje udgør i 2022 DKK 65,1 mio mod DKK 296,5 mio i 2021.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende, og er på niveau med de forventninger, som blev sat i den seneste årsrapport.

Kapitalberedskabet

Koncernen har i det væsentligste løbende finansieret sine aktiviteter via egenkapital, realkreditbelåning af de erhvervede ejendomme, finansiering fra kapitalejere samt bankfinansiering. Samlet bank- og realkreditfinansiering udgør pr. 31. december 2022 DKK 3.412 mio. (2021: DKK 2.517 mio.).

Bankfinansieringen er indgået på sædvanlige vilkår og uden forlænget opsigelsesvarsel. Ledelsen har dog ikke modtaget indikationer på, at koncernens bankforbindelser ikke vil fortsætte – og om nødvendigt udvide – de givne rammer i henhold til koncernens lagte planer og budgetter.

Anvendelse af finansielle instrumenter

Koncernens bank og realkreditgæld er som hovedregel variabelt forrentet, og der har i regnskabsåret ikke været anvendt sikringsinstrumenter til afdækning af renterisikoen.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Koncernen har ikke særlige driftsrisici og finansielle risici udover dem for branchen almindeligt forekommende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer i det kommende år at fortsætte koncernens opbygning af en attraktiv ejendomsportefølje til udlejning, væsentligst beliggende i hovedstadsområdet. Endvidere vil en række af koncernens udviklingsprojekter i det kommende år være færdigudviklet, hvorved de vil bidrage positivt til koncernens driftsresultat.

På baggrund heraf forventes et driftsresultat før finansielle poster og værdireguleringer på samme niveau som realiseret i 2022.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens ejendomme er samlet indregnet til DKK 4.714 mio. (2021: DKK 4.486 mio.) Koncernen har i året erhvervet fem ejendomme ligesom der er fortsat udviklingen af de eksisterende ejendomme. Samlede investeringer i året udgør DKK 1.193 mio. (2021: DKK 1.486 mio.).

Ejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af særligt NOI og afkastkrav.

Der er ved fastsættelse af dagsværdien anvendt valuarvurderinger. Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		110.005	77.855	-7.381	-14.836
Værdiregulering af investeringsaktiver		65.143	296.511	0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		175.148	374.366	-7.381	-14.836
Personaleomkostninger	2	-17.878	-11.652	-3.126	-5.584
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.805	-1.463	0	0
Resultat før finansielle poster		155.465	361.251	-10.507	-20.420
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	77.865	211.504
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-1.812	0	-1.812
Finansielle indtægter	3	8.788	6.471	26.198	47.035
Finansielle omkostninger	4	-60.215	-19.538	-41.381	-23.294
Resultat før skat		104.038	346.372	52.175	213.013
Skat af årets resultat	5	-26.359	-76.201	5.749	-367
Årets resultat	6	77.679	270.171	57.924	212.646

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		18	27	0	0
Goodwill		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	18	27	0	0
Investeringsejendomme	8	4.712.564	4.281.298	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	1.422	1.058	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	0	204.350	0	0
Materielle anlægsaktiver		4.713.986	4.486.706	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	1.004.332	738.535
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	3.101	3.101	3.101	3.101
Finansielle anlægsaktiver		3.101	3.101	1.007.433	741.636
Anlægsaktiver		4.717.105	4.489.834	1.007.433	741.636
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.214	2.292	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	895.147	2.096.709
Andre tilgodehavender		59.778	67.041	3	3.961
Udskudt skatteaktiv	13	3.922	3.962	3.295	3.295
Selskabsskat		0	0	9.110	4.108
Periodeafgrænsningsposter	12	321	2.218	0	4
Tilgodehavender		67.235	75.513	907.555	2.108.077
Likvide beholdninger		22.048	54.961	7.709	8.151
Omsætningsaktiver		89.283	130.474	915.264	2.116.228
Aktiver		4.806.388	4.620.308	1.922.697	2.857.864

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	461.271	393.491
Reserve for valutaomregning		-528	-344	0	0
Overført resultat		456.015	394.137	-5.784	302
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	93.000	0	93.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		456.487	487.793	456.487	487.793
Minoritetsinteresser		0	184.625	0	0
Egenkapital		456.487	672.418	456.487	487.793
Hensættelse til udskudt skat	13	277.770	279.642	0	0
Hensatte forpligtelser		277.770	279.642	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.427.127	1.470.653	0	0
Deposita		25.331	31.875	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.452.458	1.502.528	0	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	29.465	48.071	0	0
Kreditinstitutter		1.955.969	998.281	954.933	983.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.371	22.062	3.380	2.527
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	47.558	338.040
Selskabsskat		29.598	4.888	0	852
Deposita		12.146	9.200	0	0
Anden gæld	15	551.752	1.077.078	460.339	1.044.903
Periodeafgrænsningsposter	16	5.372	6.140	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.619.673	2.165.720	1.466.210	2.370.071
Gældsforpligtelser		4.072.131	3.668.248	1.466.210	2.370.071
Passiver		4.806.388	4.620.308	1.922.697	2.857.864

Usikkerhed ved indregning og måling	1
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19
Anvendt regnskabspraksis	20

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for valuta- omregning	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	-344	394.137	93.000	487.793	184.625	672.418
Valutakursregulering	0	-184	0	0	-184	0	-184
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-93.000	-93.000	0	-93.000
Afgang minoritet	0	0	0	0	0	-204.380	-204.380
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	4.138	0	4.138	0	4.138
Årets resultat	0	0	57.740	0	57.740	19.755	77.495
Egenkapital 31. december	1.000	-528	456.015	0	456.487	0	456.487

Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	393.491	302	93.000	487.793	0	487.793
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-93.000	-93.000	0	-93.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	3.954	0	3.954	0	3.954
Årets resultat	0	67.780	-10.040	0	57.740	0	57.740
Egenkapital 31. december	1.000	461.271	-5.784	0	456.487	0	456.487

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022	2021
		TDKK	TDKK
Årets resultat		77.679	270.171
Regulering	17	14.264	-204.263
Ændring i driftskapital	18	73.066	-98.142
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		165.009	-32.234
Renteindbetalinger og lignende		8.788	162
Renteudbetalinger og lignende		-60.215	-13.227
Pengestrømme fra ordinær drift		113.582	-45.299
Betalt selskabsskat		-3.481	400
Pengestrømme fra driftsaktivitet		110.101	-44.899
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-1.000	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.113.817	-1.081.517
Salg af materielle anlægsaktiver		945.427	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-169.390	-1.081.517
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-62.132	-21.154
Nedbringelse af leasingforpligtelser		0	-831
Tilbagebetaling af gæld til kapitalinteresser		-581.211	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		5.273	20.649
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	224.165
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		957.688	268.884
Optagelse af gæld til kapitalinteresser		0	625.000
Kontant kapitalforhøjelse		0	71.303
Egenkapitalposter i øvrigt		-200.242	0
Betalt udbytte		-93.000	-31.420
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		26.376	1.156.596
Ændring i likvider		-32.913	30.180
Likvider 1. januar		54.961	24.781
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	0
Likvider 31. december		22.048	54.961
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		22.048	54.961
Likvider 31. december		22.048	54.961

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger vedrørende fremtidige begivenheder. De foretagne skøn er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er forbundet med usikkerhed. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	15.512	11.078	3.126	5.584
Pensioner	1.019	193	0	0
Andre omkostninger til social sikring	144	220	0	0
Andre personaleomkostninger	1.203	161	0	0
	17.878	11.652	3.126	5.584

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	29	15	1	1
--	----	----	---	---

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	26.197	40.720
Andre finansielle indtægter	8.788	156	1	0
Valutakursreguleringer	0	6.315	0	6.315
	8.788	6.471	26.198	47.035

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	631	1.759
Andre finansielle omkostninger	55.283	19.538	35.818	21.535
Kursreguleringer omkostninger	4.932	0	4.932	0
	60.215	19.538	41.381	23.294

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	37.653	73.013	-5.581	-2.821
Årets udskudte skat	-11.205	3.180	0	3.180
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-89	8	-168	8
	26.359	76.201	-5.749	367

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	93.000	0	93.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	184	0	67.964	235.106
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	19.755	57.525	0	0
Overført resultat	57.740	119.646	-10.040	-115.460
	77.679	270.171	57.924	212.646

Noter til årsregnskabet

7. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede lignende rettigheder	Goodwill
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	45	0
Tilgang i årets løb	0	1.000
Kostpris 31. december	45	1.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	18	0
Årets nedskrivninger	0	835
Årets afskrivninger	9	165
Ned- og afskrivninger 31. december	27	1.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18	0

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	3.660.651
Valutakursregulering	-19.719
Tilgang i årets løb	1.112.247
Afgang i årets løb	-885.423
Overførsler i årets løb	204.350
Kostpris 31. december	4.072.106
Værdireguleringer 1. januar	620.647
Valutakursregulering	-257
Årets værdireguleringer	65.143
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-45.075
Værdireguleringer 31. december	640.458
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.712.564

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens portefølje består af 31 investeringsejendomme, hvoraf de 26 ligger på velbeliggende lokationer i København, en beliggende i England, to i Kolding en i Vojens samt en i Bogense.

Investeringssejendommene måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på nedenstående forudsætninger og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Nuværende og fremtidig leje er fastsat på markedsmæssige vilkår.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en ekstern valuarvurdering og forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for erhvervsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022	2021
Dagsværdien af erhvervsejendomme udgør	2.079.068	2.452.469
Anvendt afkastkrav	4,66	3,92
Erhverv kvm	86.104	80.422
Lejeindtægter pr. kvm, erhverv	1.642	2.057
Driftsomkostninger pr. kvm.	280	269

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022	2021
Dagsværdien af boligejendommene udgør	2.633.496	1.828.828
Anvendt afkastkrav	3,28	3,77
Bolig kvm	41.303	35.971
Lejeindtægter pr. kvm, bolig	1.840	2.239
Driftsomkostninger pr. kvm	501	487

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt afkastkrav i intervallet 3,5 % - 4,5 %. Det kan opgøres gennemsnitligt til 4,00 %.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,5	4,0	4,5
Dagsværdi	5.385.787	4.712.564	4.188.945
Ændring i dagsværdi	673.223	0	-523.619

Noter til årsregnskabet

9. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	2.027	204.350
Tilgang i årets løb	1.570	0
Afgang i årets løb	-410	0
Overførsler i årets løb	0	-204.350
Kostpris 31. december	3.187	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	969	0
Årets nedskrivninger	410	0
Årets afskrivninger	386	0
Ned- og afskrivninger 31. december	1.765	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.422	0

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK
Kostpris 1. januar	117
Kostpris 31. december	117
Ned- og afskrivninger 1. januar	117
Ned- og afskrivninger 31. december	117
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	346.091	117.709
Tilgang i årets løb	196.970	309.603
Afgang i årets løb	0	-18.484
Overførsler	0	-62.737
Kostpris 31. december	543.061	346.091
Værdireguleringer 1. januar	392.444	96.023
Årets afgang	0	13.087
Valutakursregulering	-184	-448
Årets resultat	77.865	211.504
Modtagne udbytter	-12.800	0
Andre reguleringer	3.946	14.454
Overførsler	0	57.824
Værdireguleringer 31. december	461.271	392.444
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.004.332	738.535

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Ejerandel
VISION Estate A/S	Kolding	TDKK 510	100%
VISION Ejendomme Holding A/S	København	TDKK 50.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	4.913	0	4.913	0
Overførsler	0	4.913	0	4.913
Kostpris 31. december	4.913	4.913	4.913	4.913
Værdireguleringer primo 1. januar	-1.812	0	-1.812	0
Årets resultat	0	-1.812	0	-1.812
Værdireguleringer 31. december	-1.812	-1.812	-1.812	-1.812
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.101	3.101	3.101	3.101

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Stemme- og ejerandel
Royal Oak Golf A/S	Kolding	TDKK 620	20%

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier m.m.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	275.680	210.586	-3.295	-6.418
Øvrige bevægelser på udskudt skat	9.373	61.914		-57
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-11.205	3.180	0	3.180
Hensættelse til udskudt skat 31. december	273.848	275.680	-3.295	-3.295
Indregnet således i balancen:				
Aktiver	3.922	3.962	3.295	3.295
Hensatte forpligtelser	277.770	279.642	0	0
	273.848	275.680	-3.295	-3.295

Årets indregnede beløb på øvrige bevægelser vedrører udskudt skat i tilkøbte og frasolgte selskaber.

14. 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.174.733	1.214.179	0	0
Mellem 1 og 5 år	252.394	256.474	0	0
Langfristet del	1.427.127	1.470.653	0	0
Inden for 1 år	29.465	48.071	0	0
	1.456.592	1.518.724	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	25.331	31.875	0	0
Langfristet del	25.331	31.875	0	0
Inden for 1 år	11.817	0	0	0
Øvrige deposita	329	9.200	0	0
Kortfristet del	12.146	9.200	0	0
	37.477	41.075	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
15. Anden gæld				
Anden gæld	551.752	1.077.078	460.339	1.044.903
	551.752	1.077.078	460.339	1.044.903

Af den samlede anden gæld er TDKK 443.790 lån stillet til rådighed af selskabets aktionærer. Lånet er stillet på sædvanlige vilkår og kan kræves indfriet med 3 måneders varsel, hvorfor det er klassificeret som en kortfristet gældsforpligtelse.

16. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
17. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-8.788	-6.471
Finansielle omkostninger	60.215	19.538
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	1.805	1.260
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-65.143	-296.511
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.812
Skat af årets resultat	26.359	76.201
Valutakursregulering	-184	-92
	14.264	-204.263

Noter til årsregnskabet

Koncern	
2022	2021
TDKK	TDKK
Ændring i varebeholdninger	0 74
Ændring i tilgodehavender	8.238 72.630
Ændring i leverandører mv.	64.828 -170.846
73.066	-98.142

18. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	0	74
Ændring i tilgodehavender	8.238	72.630
Ændring i leverandører mv.	64.828	-170.846
73.066	-98.142	

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

19. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.712.564	4.281.298	0	0
--	-----------	-----------	---	---

Andre eventualforpligtelser

Koncernens moderselskab har afgivet tilbagetrædelseserklæringer for tilgodehavender i datterselskaber. Beløbet udgør pr. statusdagen TDKK 895.147 (2021: TDKK 1.503.499).

Moderselskabet har afgivet støtteerklæringer for datterselskaber. Støtteerklæringerne løber frem til 30. juni 2024.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb. VISION Properties A/S er administrationsselskab.

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VISION Properties A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022 er aflagt i TDKK.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet VISION Properties A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt kontorhold.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabsloven § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

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 danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, som er vurderet til at være 3 år.

Øvrige immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

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

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af uafhængigt valuarfirma.

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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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	3-15 år
---	---------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Noter til årsregnskabet

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 renteomkostning 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.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad $\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Soliditetsgrad $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Egenkapitalforrentning $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$