

# Vorbjerg ApS

Bygaden 3, 8520 Lystrup

CVR-nr. 37 32 18 93

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2023.

---

Henning Vorbjerg Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance                                          | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter                                            | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 14          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Vorbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 21. april 2023

### Direktion

Henning Vorbjerg Nielsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Vorbjerg ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vorbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 21. april 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Morten Ryberg Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne33221

## Selskabsoplysninger

---

|                         |                                                                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>        | Vorbjerg ApS<br>Bygaden 3<br>8520 Lystrup<br><br>CVR-nr.: 37 32 18 93<br>Stiftet: 22. december 2015<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>        | Henning Vorbjerg Nielsen, Direktør                                                                                                           |
| <b>Revision</b>         | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Sommervej 31C<br>8210 Aarhus V                                                                |
| <b>Modervirksomhed</b>  | Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S                                                                                                         |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Ribevej 2, Randers ApS, Aarhus                                                                                                               |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og besiddelse af fast ejendom med henblik på at opnå afkast ved udlejning og handel.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.462 t.kr. mod 6.107 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.850 t.kr. mod 5.185 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har i løbet af året opnået gevinst ved låneomlægning, hvilket har påvirket årets resultat positivt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                                       | 2022              | 2021             |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>6.462.426</b>  | <b>6.106.621</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | -1.790.000        | 2.280.000        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     | <b>4.672.426</b>  | <b>8.386.621</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 3.324.621         | -92.701          |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 94.948            | 90.115           |
| Andre finansielle indtægter                                | 4.509.474         | 0                |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                          | -2.192.600        | -1.709.748       |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>10.408.869</b> | <b>6.674.287</b> |
| Skat af årets resultat                                     | -1.558.416        | -1.489.364       |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>8.850.453</b>  | <b>5.184.923</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                   |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 3.354.482         | -92.701          |
| Overføres til overført resultat                            | 5.495.971         | 5.277.624        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>8.850.453</b>  | <b>5.184.923</b> |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                    |                    |
|--------------------------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | <u>2022</u>        | <u>2021</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                    |                    |
| 2                        | Investeringsejendomme                        | 94.500.000         | 96.290.000         |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 94.500.000         | 96.290.000         |
| 3                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 6.814.047          | 3.489.426          |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | 6.814.047          | 3.489.426          |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>101.314.047</b> | <b>99.779.426</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                    |                    |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 43.943             | 0                  |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.978.835          | 2.510.887          |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | 3.722              | 0                  |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 3.026.500          | 2.510.887          |
|                          | Likvide beholdninger                         | 41.285             | 8.339              |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>3.067.785</b>   | <b>2.519.226</b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>104.381.832</b> | <b>102.298.652</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                |                                                            |                    |                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Note                                           |                                                            | 2022               | 2021               |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                                            |                    |                    |
|                                                | Virksomhedskapital                                         | 50.000             | 50.000             |
|                                                | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 6.774.048          | 3.419.566          |
|                                                | Overført resultat                                          | 23.946.585         | 18.450.614         |
|                                                | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>30.770.633</b>  | <b>21.920.180</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                                                            |                    |                    |
|                                                | Hensættelser til udskudt skat                              | 6.027.841          | 5.842.335          |
|                                                | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>6.027.841</b>   | <b>5.842.335</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                                            |                    |                    |
|                                                | Gæld til realkreditinstitutter                             | 35.262.255         | 41.264.825         |
|                                                | Gæld til pengeinstitutter                                  | 8.367.239          | 7.520.624          |
|                                                | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 17.875.620         | 19.050.620         |
| 4                                              | Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 61.505.114         | 67.836.069         |
| 4                                              | Kortfristet del af langfristet gæld                        | 2.980.000          | 3.950.000          |
|                                                | Gæld til pengeinstitutter                                  | 1.126.726          | 1.012.392          |
|                                                | Modtagne forudbetalinger fra kunder                        | 62.100             | 194.050            |
|                                                | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 59.773             | 63.746             |
|                                                | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder          | 1.372.910          | 382.877            |
|                                                | Anden gæld                                                 | 476.735            | 1.097.003          |
|                                                | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 6.078.244          | 6.700.068          |
|                                                | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>67.583.358</b>  | <b>74.536.137</b>  |
|                                                | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>104.381.832</b> | <b>102.298.652</b> |
| <b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>              |                                                            |                    |                    |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                                            |                    |                    |
| <b>7 Eventualposter</b>                        |                                                            |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

|                            | Virksomhedskapital | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt             |
|----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 50.000             | 3.512.267                                                  | 13.172.990        | 16.735.257        |
| Resultatandel              | 0                  | -92.701                                                    | 5.277.624         | 5.184.923         |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000             | 3.419.566                                                  | 18.450.614        | 21.920.180        |
| Resultatandel              | 0                  | 3.354.482                                                  | 5.495.971         | 8.850.453         |
|                            | <b>50.000</b>      | <b>6.774.048</b>                                           | <b>23.946.585</b> | <b>30.770.633</b> |

## Noter

|                                                    | 2022              | 2021              |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 850.558           | 925.154           |
| Andre finansielle omkostninger                     | 1.342.042         | 784.594           |
|                                                    | <b>2.192.600</b>  | <b>1.709.748</b>  |
| <b>2. Investerings ejendomme</b>                   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2022                            | 82.213.190        | 82.213.190        |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                  | <b>82.213.190</b> | <b>82.213.190</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022            | 14.076.810        | 11.796.810        |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -1.790.000        | 2.280.000         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>  | <b>12.286.810</b> | <b>14.076.810</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>     | <b>94.500.000</b> | <b>96.290.000</b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|                                                |                  |                  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | 40.000           | 40.000           |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>              | <b>40.000</b>    | <b>40.000</b>    |
| Opskrivninger 1. januar 2022                   | 3.449.426        | 3.542.127        |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill   | 3.324.621        | -92.701          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2022</b>         | <b>6.774.047</b> | <b>3.449.426</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b>6.814.047</b> | <b>3.489.426</b> |

#### Tilknyttede virksomheder:

|                        | Hjemsted | Ejerandel |
|------------------------|----------|-----------|
| Ribevej 2, Randers ApS | Aarhus   | 100 %     |

### 4. Gældsforpligtelser

|                                      | Gæld i alt<br>31/12 2022 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2022 | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter    | 37.242.255               | 1.980.000                                   | 35.262.255                        | 27.170.000             |
| Gæld til pengeinstitutter            | 9.367.239                | 1.000.000                                   | 8.367.239                         | 1.610.000              |
| Gæld til tilknyttede<br>virksomheder | 17.875.620               | 0                                           | 17.875.620                        | 17.875.620             |
|                                      | <b>64.485.114</b>        | <b>2.980.000</b>                            | <b>61.505.114</b>                 | <b>46.655.620</b>      |

### 5. Oplysninger om dagsværdi

|                                                             | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022                                 | 94.500.000                 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -1.790.000                 |

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 37.499 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 94.500 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der udgør 10.525 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på nominelt 13.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 94.500 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henning Vorbjerg Nielsen Holding A/S, CVR-nr. 25375084, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vorbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af finansielle forpligtelser.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vorbjerg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.