

Herbo Holding ApS

Sæbygårdsalle 9, 4291 Ruds Vedby
CVR-nr. 21 11 81 92

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.12.19

Anne Dorph Herbo
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 33

Selskabet

Herbo Holding ApS
c/o Herbo-Administration A/S
Sæbygårdsalle 9
4291 Ruds Vedby

Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 21 11 81 92
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Anne Dorph Herbo

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for Herbo Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 18. december 2019

Direktionen

Anne Dorph Herbo

Til kapitalejeren i Herbo Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Herbo Holding ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Slagelse, den 18. december 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenny Klaus Nyland Isaksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne27791

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab og som kapitalanlæg, at besidde aktier i datterselskaber samt at drive virksomhed med investering i værdipapirer samt fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme er placeret i Midt- og Vestsjælland samt i indre København og omfatter en række lejemål til såvel private som erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 9, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med mio.DKK 7,0 henholdsvis øge denne med mio.DKK 9,1, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK -1.994.230 mod DKK 536.599 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 100.142.869.

Ledelsen har i regnskabsåret 2018/19 konstateret væsentlige fejl i den aflagte årsrapport for regnskabsåret 2017/18. Som følge heraf har ledelsen indregnet den beløbsmæssige effekt af fejlene på egenkapitalen primo i indeværende år og foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Egenkapitalen er påvirket negativt med i alt netto mio.DKK 6,9. Der henvises til "Væsentlige fejl" i anvendt regnskabspraksis for nærmere redegørelse af de konstaterede fejl.

Ledelsen finder årets resultat for ikke-tilfredsstillende og forventer for det kommende år et forbedret resultat.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter balancedagen erhvervet 100% af anparterne i selskabet Sorø St. Ladegaard ApS. Selskabets primære formål er at drive landbrugsvirksomhed med planteavl og dermed beslægtet virksomhed. Kostprisen for kapitalandelene udgjorde mio.DKK 11,3.

Foruden ovenstående forhold er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydelige hændelser med indvirkning på forståelsen af årsrapporten for 2018/19.

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	Bruttoresultat	660.215	-443.526
4	Personaleomkostninger	-1.814.658	-2.043.872
	Resultat før af- og nedskrivninger	-1.154.443	-2.487.398
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-826.768	-795.608
	Andre driftsomkostninger	0	-862.086
	Resultat før finansielle poster	-1.981.211	-4.145.092
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.229.619	550.581
6	Andre finansielle indtægter	3.314.745	5.999.917
7	Andre finansielle omkostninger	-6.720.781	-2.347.597
	Resultat før skat	-3.157.628	57.809
8	Skat af årets resultat	1.163.398	478.790
	Årets resultat	-1.994.230	536.599
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.300.288	139.349
	Overført resultat	-4.294.518	397.250
	I alt	-1.994.230	536.599

AKTIVER		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	32.452.576	28.264.191
	Investeringsjendomme	65.880.967	73.703.497
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	500.958	127.855
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	6.296.351	0
9	Materielle anlægsaktiver i alt	105.130.852	102.095.543
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.247.711	30.487.214
11	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.196.591	2.080.000
11	Deposita	0	43.560
	Finansielle anlægsaktiver i alt	34.444.302	32.610.774
	Anlægsaktiver i alt	139.575.154	134.706.317
12	Råvarer og hjælpematerialer	326.973	0
12	Fremstillede varer og handelsvarer	8.950.000	0
	Varebeholdninger i alt	9.276.973	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	117.730	154.271
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.597.911	6.259.843
14	Udskudt skatteaktiv	971.601	0
	Tilgodehavende selskabsskat	919.340	98.059
	Andre tilgodehavender	2.616.345	873.296
	Periodeafgrænsningsposter	457.049	601.514
13	Tilgodehavender i alt	12.679.976	7.986.983
	Andre værdipapirer og kapitalandele	56.296.430	59.108.580
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	56.296.430	59.108.580
	Likvide beholdninger	78.299	5.128
	Omsætningsaktiver i alt	78.331.678	67.100.691
	Aktiver i alt	217.906.832	201.807.008

		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overkurs ved emission	0	610.701
	Reserve for opskrivninger	0	30.510.028
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	29.617.701	29.193.874
	Overført resultat	70.400.168	42.264.175
	Egenkapital i alt	100.142.869	102.703.778
14	Hensættelser til udskudt skat	0	129.526
15	Andre hensatte forpligtelser	4.070.669	0
	Hensatte forpligtelser i alt	4.070.669	129.526
16	Gæld til realkreditinstitutter	52.308.490	54.088.128
16	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2.801.589
16	Selskabsskat	687.994	0
16	Anden gæld	295.000	2.390.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	53.291.484	59.279.717
16	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.612.000	1.212.317
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	25.375.929	23.759.042
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	427.304	401.586
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	659.606	410.604
	Gæld til tilknyttede virksomheder	29.981.285	12.183.092
	Deposita	982.227	954.852
	Anden gæld	338.459	745.360
	Periodeafgrænsningsposter	25.000	27.134
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	60.401.810	39.693.987
	Gældsforpligtelser i alt	113.693.294	98.973.704
	Passiver i alt	217.906.832	201.807.008
17	Eventualforpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19						
Saldo pr. 01.07.18	125.000	610.701	30.510.028	29.193.874	49.151.807	109.591.410
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	-30.510.028	0	23.622.238	-6.887.790
Korrigeret saldo pr. 01.07.18	125.000	610.701	0	29.193.874	72.774.045	102.703.620
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-489.346	0	-489.346
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-610.701	0	-1.387.115	1.920.641	-77.175
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	2.300.288	-4.294.518	-1.994.230
Saldo pr. 30.06.19	125.000	0	0	29.617.701	70.400.168	100.142.869

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme er placeret i Midt- og Vestsjælland samt i indre København og omfatter en række lejemål til såvel private som erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 9, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med mio.DKK 7,0 henholdsvis øge denne med mio.DKK 9,1, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

2. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter balancedagen erhvervet 100% af anparterne i selskabet Sorø St. Ladegaard ApS. Selskabets primære formål er at drive landbrugsvirksomhed med planteavl og dermed beslægtet virksomhed. Kostprisen for kapitalandelene udgjorde mio.DKK 11,3.

Foruden ovenstående forhold er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydelige hændelser med indvirkning på forståelsen af årsrapporten for 2018/19.

3. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Hensat forpligtelse vedr. afgivet støtteerklæring, datterselskab	Finansielle omkostninger	-4.000.000	0

Selskabet har afgivet en støtteerklæring limiteret til maksimalt mio.DKK 6 over for datterselskabet Ejendomsselskabet Rysensteen ApS til dækning af selskabets forpligtelser, i takt med at de forfalder i perioden til og med 30.06.2020. Egenkapital i datterselskabet udgør pr. 30.06.2019 mio.DKK -5,9.

På grundlag af den afgivne støtteerklæring har selskabet optaget en hensat forpligtelse med resultatvirkning under finansielle omkostninger, baseret på ledelsens vurdering af det yderligere finansieringsbehov, som datterselskabet forventes at have i regnskabsåret 2019/20 for at kunne indfri sine gældsforpligtelser, i takt med at de forfalder.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
4. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.796.875	1.953.100
Andre omkostninger til social sikring	12.772	21.746
Andre personaleomkostninger	5.011	69.026
I alt	1.814.658	2.043.872
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
--	----------------	----------------

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	2.229.619	550.581
---	-----------	---------

6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	357.916	80.000
Renteindtægter i øvrigt	1.492.233	1.272.685
Valutakursgevinster	0	123.496
Øvrige finansielle indtægter	1.464.596	4.523.736
Øvrige finansielle indtægter	2.956.829	5.919.917
I alt	3.314.745	5.999.917

7. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	533.384	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.185.139	1.190.380
Valutakurstab	19.123	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.983.135	1.157.217
Øvrige finansielle omkostninger i alt	6.187.397	2.347.597
I alt	6.720.781	2.347.597

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
8. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-1.101.127	-478.790
Regulering af skat fra tidligere år	-62.271	0
I alt	-1.163.398	-478.790

9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.07.18	34.574.904	55.638.638	1.782.145	0
Tilgang i året	4.958.785	1.127.470	429.471	6.296.351
Afgang i året	0	-8.950.000	-153.000	0
Kostpris pr. 30.06.19	39.533.689	47.816.108	2.058.616	6.296.351
Opskrivninger pr. 01.07.18	0	18.064.859	0	0
Opskrivninger pr. 30.06.19	0	18.064.859	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.18	-6.310.713	0	-1.654.290	0
Afskrivninger i året	-770.400	0	-56.368	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	153.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.19	-7.081.113	0	-1.557.658	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	32.452.576	65.880.967	500.958	6.296.351
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.19	32.452.576	47.816.108	500.958	6.296.351

9. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene, som omfatter såvel boligudlejningslejemål som erhvervslejemål.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på mellem 3,0 - 5,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke-udlejede arealer. Tomgangen er skønnet til mellem 0% og 1% baseret på den historiske tomgang for ejendommene.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.18	1.293.343
Tilgang i året	10
Afgang i året	-663.343
Kostpris pr. 30.06.19	630.010
Opskrivninger pr. 01.07.18	29.193.874
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-1.310.030
Årets resultat fra kapitalandele	2.229.619
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-489.346
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-77.085
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	70.669
Opskrivninger pr. 30.06.19	29.617.701
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	30.247.711
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Herbo-Administration A/S, Ruds Vedby	100,00%	-71.516	-147.291	0
BM-Byg ApS, Ruds Vedby	100,00%	662.284	342.126	662.284
Herbo-Properties ApS, Ruds Vedby	100,00%	29.585.427	2.034.862	29.585.427
Anders Herbo Holding ApS, Frederiksberg C	0,10%	-942.450	-78.444	0

11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Deposita
Kostpris pr. 01.07.18	2.080.000	43.560
Tilgang i året	2.116.591	0
Afgang i året	0	-43.560
Kostpris pr. 30.06.19	4.196.591	0

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består af anfordringslån. Lånene forrentes årligt med 3%. Lånene forfalder senest til fuld indfrielse den 30.06.2028.

Tilgodehavender består endvidere af lån til tilknyttet virksomhed, hvor alle anpartshavere har ydet finansiering i henhold til den relative ejerandel. Lånet forrentes årligt med 4% og forfalder til betaling, når alle anpartshavere er enige herom.

	30.06.19	30.06.18
	DKK	DKK

12. Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer	326.973	0
Fremstillede varer og handelsvarer	8.950.000	0
I alt	9.276.973	0

Fremstillede varer og handelsvarer udgøres af en ejendom, som er sat til salg pr. balancedagen.

13. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	919.340	0
--	---------	---

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb, indgår i regnskabsposten "Tilgodehavende selskabsskat" og består af tilgodehavender vedrørende opgørelsen af skattepligtig indkomst for skatteåret 2019, som forfalder til afregning 17 måneder fra balancedagen.

	30.06.19	30.06.18
	DKK	DKK

14. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.07.18	-129.526	-608.316
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.101.127	478.790
Udskudt skatteaktiv pr. 30.06.19	971.601	-129.526

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	-2.378.735	-2.560.624
Hensatte forpligtelser	880.000	0
Skattemæssige underskud	2.470.336	2.431.098
I alt	971.601	-129.526

15. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirksom- heder
Hensat i året	4.070.669
Forpligtelser pr. 30.06.19	4.070.669

	30.06.19	30.06.18
	DKK	DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	4.070.669	0
----------------------------	-----------	---

16. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.19	Gæld i alt 30.06.18
Gæld til realkreditinstitutter	1.612.000	41.500.000	53.920.490	55.100.445
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	2.801.589
Selskabsskat	0	0	687.994	0
Anden gæld	1.000.000	0	1.295.000	2.590.000
I alt	2.612.000	41.500.000	55.903.484	60.492.034

17. Eventualforpligtelser*Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 12-44 måneder. Den samlede lejeforpligtelse udgør i alt t.DKK 791.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tre tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. For to tilknyttede virksomheder er kautionen ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 16.209.

For en tilknyttet virksomhed er stillet selvskyldnerkaution limiteret til t.DKK 5.000. Tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning og er således sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har afgivet limiterede støtteerklæringer til følgende tilknyttede virksomheder: Ejendomsselskabet Rysensteen ApS, t.DKK 6.000, Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS, t.DKK 4.000 og Herbo-Properties ApS, t.DKK 3.000. Den maksimale hæftelse hidrørende fra afgivne støtteerklæringer udgør i alt t.DKK 13.000.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 53.732 er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på t.DKK 27.801, investeringsejendomme med en bogført værdi på t.DKK 65.881, materielle anlægsaktiver under udførelse med en bogført værdi på t.DKK 6.297 t.DKK samt varebeholdninger med en bogført værdi på t.DKK 8.950.

Den regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør på t.DKK 108.928 pr. 30.06.2019.

Til sikkerhed for bankgæld med øvrige kreditinstitutter udgørende t.DKK 25.376 samt gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 53.732 pr. balancedagen har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirer samt likvide beholdninger.

Bogført værdi af værdipapirer og likvide beholdninger omfattet af sikkerhedsstillelsen udgør pr. balancedagen t.DKK 56.375.

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Der er foretaget tilpasning af enkelte sammenligningstal i balancen udover de nedenfor beskrevne væsentlige fejl.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret nedenstående væsentlige fejl i årsregnskabet for 2017/18.

Grunde og bygninger:

Selskabet har i året konstateret, at 3 domicilejendomme ved en fejl tidligere år er indregnet og målt som investeringsejendomme, og afledt heraf målt til dagsværdi iht. ÅRL § 38. De 3 ejendomme er ikke erhvervet med henblik på at generere afkast i form af lejeindtægter eller gevinst ved senere afståelse, og der er således ikke tale om investeringsejendomme, som skal måles til dagsværdi iht. ÅRL § 38. Ejendommene burde i 2017/18 være klassificeret som grunde og bygninger, der skal måles til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger med tillæg af opskrivninger iht. ÅRL § 41. Ændringen medfører, at ejendommene skal afskrives over ejendommenes forventede lejetid, og de manglende indregnede afskrivninger er opgjort til i alt t.DKK 6.311 før skat frem til 30.06.2018. Skatten heraf udgør i alt t.DKK 1.388, således nettoeffekten udgør t.DKK 4.923.

Henset til den beløbsmæssige størrelse og præsentation i øvrigt er forholdet behandlet som en væsentlig fejl, hvor den beløbsmæssige effekt er indregnet på egenkapitalen primo med tilpasning af sammenligningstal. Egenkapitalen primo 2017/18 er påvirket negativt med i alt t.DKK 5.563 vedrørende ikke-indregnede afskrivninger, hvoraf skatten udgør t.DKK 1.223. Årets resultat for 2017/18 er påvirket negativt med t.DKK 748, hvoraf skatteeffekten udgør t.DKK 165.

Udskudt skat:

Det er i året konstateret, at der ved opgørelse af den udskudte skat pr. 30.06.2018 er anvendt fejlagtige skattemæssige værdier af materielle anlægsaktiver samt fremførbare skattemæssige underskud. I årsrapporten 2017/18 var indregnet et netto udskudt skatteaktiv på t.DKK 448. Baseret på de faktiske opgjorte skattemæssige værdier af materielle anlægsaktiver og fremførbare underskud pr. 30.06.2018 burde udskudt skat i årsrapporten være 2017/18 være indregnet som et netto udskudt skattepassiv på 129 t.DKK.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Forholdet er behandlet som en væsentlig fejl, hvor den beløbsmæssige effekt er indregnet på egenkapitalen primo med tilpasning af sammenligningstal. Egenkapitalen for 2017/18 er påvirket negativt af regulering af udskudt skat på t.DKK 577. Rettelse af fejlen har ikke påvirket resultat før skat for 2017/18, men har påvirket skat af årets resultat positivt med t.DKK 300, heraf t.DKK 165 vedrørende effekten af rettelse af væsentlige fejl vedrørende grunde og bygninger,

Opskrivningsshenlæggelse:

Selskabet har i regnskabsåret 2017/18 bundet en opskrivningsreserve på egenkapitalen som udgør t.DKK 30.510. Opskrivningen kan henføres til tidligere års opskrivning på investeringsejendomme, nettoopskrivning efter indre værdis metode værdi samt opskrivning på andre værdipapirer. Opskrivningsreserven er overført til de frie reserver, efter der er foretaget binding af lovpligtige reserver pr. 30.06.2018. Ændringen har ingen driftsmæssig- eller skattepåvirkning.

Den samlede beløbsmæssige effekt af ovenstående fejl på egenkapital udgør for 2017/18 i alt en negativ regulering på t.DKK 6.888. Årets resultat for regnskabsåret 2017/18 er påvirket negativt med t.DKK 748 før skat og en positiv skatteregulering på t.DKK 300. Balancesummen er samlet reduceret med t.DKK 6.758.

Sammenligningstal for 2017/18 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt modtagne erstatninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme under opførelse måles tillige til kostpris, indtil aktivet er færdigbygget og klar til ibrugtagning.

Færdigbyggede investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af omsætningsaktiver og anlægsaktiver til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.