

Herbo Holding ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.12.21

Anne Dorph Herbo
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 30

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

adm. direktør Anne Dorph Herbo
Anders Dorph Herbo
Susan Irene Nørgaard Andersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 for Herbo Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 3. december 2021

Direktionen

Anne Dorph Herbo
adm. direktør

Anders Dorph Herbo

Susan Irene Nørgaard
Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Herbo Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Herbo Holding ApS for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 3. december 2021

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 værdipapir samt fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 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 på Midt- og Vestsjælland og omfatter en række lejemål til private. 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 8, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis én reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med mio.DKK 3,3 henholdsvis øge denne med mio.DKK 4,0, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 3.458.606 mod DKK 47.253.130 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 150.606.392.

Årets resultat er i særlig grad påvirket af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Der henvises til note 2 for en nærmere redegørelse for baggrunden herfor.

Foruden ovenstående er årets resultat i øvrigt påvirket positivt af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med mio.DKK 1,2 før skat.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	Bruttoresultat	-1.106.776	7.153
3	Personaleomkostninger	-3.816.995	-2.350.294
	Resultat før af- og nedskrivninger	-4.923.771	-2.343.141
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.180.409	-810.813
	Resultat før dagsværdireguleringer	-6.104.180	-3.153.954
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.203.058	3.340.644
	Resultat af primær drift	-4.901.122	186.690
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.053.354	44.278.950
5	Andre finansielle indtægter	1.904.769	5.609.855
6	Andre finansielle omkostninger	-1.589.383	-2.089.609
	Resultat før skat	2.467.618	47.985.886
7	Skat af årets resultat	990.988	-732.756
	Årets resultat	3.458.606	47.253.130

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.053.354	44.278.950
	Overført resultat	-3.594.748	2.974.180
	I alt	3.458.606	47.253.130

AKTIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	35.585.984	35.611.851
	Investeringsejendomme	39.400.000	51.686.667
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.286.297	4.799.429
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	4.794.671	180.625
	8 Materielle anlægsaktiver i alt	84.066.952	92.278.572
	9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	87.989.673	95.580.598
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.277.846	8.145.087
10	Deposita	13.500	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	96.281.019	103.725.685
	Anlægsaktiver i alt	180.347.971	196.004.257
	Råvarer og hjælpematerialer	282.498	308.998
	Varebeholdninger i alt	282.498	308.998
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.349	183.699
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.075.716	9.041.413
	Udskudt skatteaktiv	1.350.202	248.064
	Tilgodehavende selskabsskat	55.057	285.002
	Andre tilgodehavender	5.124.838	3.325.304
	Periodeafgrænsningsposter	458.090	343.271
	Tilgodehavender i alt	28.087.252	13.426.753
	Andre værdipapirer og kapitalandele	826.972	986.031
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	826.972	986.031
	Likvide beholdninger	2.551.124	15.208.606
	Omsætningsaktiver i alt	31.747.846	29.930.388
	Aktiver i alt	212.095.817	225.934.645

		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	33.485.081	44.576.005
	Overført resultat	116.996.311	102.445.012
	Egenkapital i alt	150.606.392	147.146.017
12	Andre hensatte forpligtelser	400.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	400.000	0
13	Gæld til realkreditinstitutter	46.578.929	53.004.697
13	Selskabsskat	98.048	0
13	Anden gæld	1.148.725	227.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.825.702	53.232.397
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.943.679	2.269.905
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	538.808	470.025
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	626.424	767.226
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.577.877	20.626.925
	Deposita	849.610	919.930
	Anden gæld	2.727.325	480.220
	Periodeafgrænsningsposter	0	22.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.263.723	25.556.231
	Gældsforpligtelser i alt	61.089.425	78.788.628
	Passiver i alt	212.095.817	225.934.645
14	Oplysninger om dagsværdi		
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21				
Saldo pr. 01.07.20	125.000	44.576.005	102.445.012	147.146.017
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-18.146.047	18.146.047	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.769	0	1.769
Forslag til resultatdisponering	0	7.053.354	-3.594.748	3.458.606
Saldo pr. 30.06.21	125.000	33.485.081	116.996.311	150.606.392

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 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 på Midt- og Vestsjælland og omfatter en række lejemål til private. 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 8, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis en reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med mio.DKK 3,3 henholdsvis øge denne med mio.DKK 4,0, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

2. 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:	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Tilbageførelse af hensat forpligtelse vedr. afgivet støtteerklæring, datterselskab	Finansielle indtægter	0	4.000.000
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.916.270	44.278.950
I alt		8.916.270	48.278.950

Selskabet havde forrige år afgivet en støtteerklæring limiteret til maksimalt mio.DKK 6 over for datterselskabet Ejendomsselskabet Rysensteen ApS til dækning af selskabets forpligtelser i takt med, at disse forfaldt til og med 30.06.2020. Grundlaget for den indregnede forpligtelse pr. 30.06.2019 vurderedes sidste år ikke længere at være tilstede pr. 30.06.2020, hvorfor hensættelsen blev tilbageført i regnskabsåret 2019/20 i linjen "finansielle indtægter".

Ledelsen i selskabets dattervirksomhed Herbo-Properties ApS havde sidste år, med henvisning til redegørelse i afsnittet "ændring i regnskabsmæssig skøn" under anvendt regnskabspraksis, revurderet forudsætningerne relateret til værdiansættelse af investeringsejendomme i datterselskabet, herunder primært fastsættelse af anvendt afkastkrav.

På baggrund heraf blev dattervirksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret 2019/20 dagsværdireguleret med mio.DKK 55,6 til en bogført værdi på mio.DKK 136,7. Forholdet havde en afsmittende effekt ved indregning af kapitalandele i dattervirksomheden efter indre værdis metode, hvor der i regnskabsåret samlet blev indregnet en indtægt på mio.DKK 43,4 i regnskabsåret 2019/20 i linjen "indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I indeværende regnskabsår er investeringsejendomme i datterselskabet dagsværdireguleret med mio.DKK 10,4 til en bogført værdi på mio.DKK 147,3. Forholdet har en tilsvarende afsmittende effekt på årets resultat som beskrevet ovenfor.

Indtægt fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes, henset til den nominelle størrelse af indtægten afledt af ovenstående forhold, at være en særlig post og er følgelig præsenteret således i regnskabet.

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
3. Personalemkostninger		
Lønninger	3.769.873	2.318.970
Andre omkostninger til social sikring	22.525	16.001
Andre personaleomkostninger	24.597	15.323
I alt	3.816.995	2.350.294
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	7.053.354	44.278.950
I alt	7.053.354	44.278.950

5. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	655.553	979.010
Renteindtægter i øvrigt	1.090.595	207.783
Øvrige finansielle indtægter	158.621	4.423.062
Øvrige finansielle indtægter	1.249.216	4.630.845
I alt	1.904.769	5.609.855

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
--	----------------	----------------

6. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	396.822	769.271
Renteomkostninger i øvrigt	633.501	811.913
Valutakursreguleringer	0	1.502
Øvrige finansielle omkostninger	559.060	506.923
Øvrige finansielle omkostninger	1.192.561	1.320.338
I alt	1.589.383	2.089.609

7. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	125.541	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.102.138	723.537
Regulering af skat fra tidligere år	-14.391	9.219
I alt	-990.988	732.756

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.07.20	43.212.902	45.151.189	6.585.388	180.625
Tilgang i året	641.410	3.010.274	0	4.614.046
Afgang i året	0	-5.010.081	0	0
Kostpris pr. 30.06.21	43.854.312	43.151.382	6.585.388	4.794.671
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20	-7.601.051	0	-1.785.959	0
Afskrivninger i året	-667.277	0	-513.132	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	-8.268.328	0	-2.299.091	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.20	0	6.535.479	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	1.203.058	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-11.489.919	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.21	0	-3.751.382	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	35.585.984	39.400.000	4.286.297	4.794.671
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.21	35.585.983	43.151.382	4.286.297	4.794.671

8. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene, som omfatter boligudlejningslejemål.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på mellem 5,0% - 5,5%. 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 2,0% - 4,0% baseret på såvel markedshistorik, som den historiske tomgang for ejendommene.

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

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.20	51.004.593
Tilgang i året	3.500.000
Kostpris pr. 30.06.21	54.504.593
Opskrivninger pr. 01.07.20	44.576.001
Årets resultat fra kapitalandele	7.053.354
Udbytte relateret til kapitalandele	-18.146.047
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	1.772
Opskrivninger pr. 30.06.21	33.485.080
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	87.989.673

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Herbo-Administration A/S, Ruds Vedby	100%	2.991.649	-1.359.029	2.991.649
BM-Byg ApS, Ruds Vedby	100%	440.551	346.925	440.551
Herbo-Properties ApS, Ruds Vedby	100%	36.124.883	8.916.270	36.124.883
Anders Herbo Holding ApS, Frederiksberg C	0,1%	39.556.918	6.996.434	39.557
Sorø St. Ladegaard ApS, Kalundborg	100%	48.393.029	-857.808	48.393.029

10. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Deposita
Kostpris pr. 01.07.20	8.145.087	0
Tilgang i året	132.759	13.500
Kostpris pr. 30.06.21	8.277.846	13.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	8.277.846	13.500

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.

	30.06.21 DKK	30.06.20 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.07.20	248.064	971.601
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.102.138	-723.537
Udskudt skatteaktiv pr. 30.06.21	1.350.202	248.064

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	1.445.333	-536.367
Tilgodehavender	-100.780	0
Gældsforpligtelser	5.649	9.771
Skattemæssige underskud	0	774.660
I alt	1.350.202	248.064

12. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirksom- heder
Hensat i året	400.000
Forpligtelser pr. 30.06.21	400.000

	30.06.21 DKK	30.06.20 DKK
--	-----------------	-----------------

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	400.000	0
----------------------------	---------	---

Andre hensatte forpligtelser omfatter, at selskabet har afgivet erklæring over for datterselskab omkring afdækning af eventuel eksponering i forbindelse med modtaget krav. Pr. balancedagen er den forventede eksponering indregnet under andre hensatte forpligtelser.

13. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.21	Gæld i alt 30.06.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.943.679	39.427.108	48.522.608	55.274.602
Selskabsskat	0	0	98.048	0
Anden gæld	0	0	1.148.725	227.700
I alt	1.943.679	39.427.108	49.769.381	55.502.302

14. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.21	39.400.000	39.400.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.203.058	1.203.058

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastlæggelse af dagsværdien forinvesteringsejendomme, som omfatter boligudlejningslejemål.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse i note 8 for materielle anlægsaktiver.

15. Eventualforpligtelser*Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 8-19 måneder. Den samlede lejepligtelse udgør i alt t.DKK 364.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. For tilknyttede virksomheder er kautionen ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 34.116.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for anden tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitut. Selvskyldnerkautionen er limiteret til t.DKK 5.000.

Tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 0.

Endelig er der stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er limiteret til nom. t.DKK 195.487. Tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 191.502.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er 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 m.v.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 48.944 er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på t.DKK 35.586, og investeringsejendomme med en bogført værdi på t.DKK 39.400 samt materielle anlægsaktiver under udførelse med en bogført værdi på t.DKK 4.795.

17. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Ændring af regnskabsmæssige skøn i en dattervirksomhed

Dattervirksomheden Herbo-Properties ApS har foretaget ændring i regnskabsmæssigt skøn vedr. revurdering af afkastkrav på investeringsejendomme. Grundlaget for revurderingen af afkastkravet er nærmere beskrevet i dattervirksomhedens årsrapport for 2020/21 i afsnittet "ændring i regnskabsmæssige skøn" under anvendt regnskabspraksis.

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 30.06.21 positivt påvirket af ændringen med mio.DKK 7,0 efter skat. Ændringen har en positiv påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 med mio.DKK 7,0. Pr. 30.06.21 forøges egenkapitalen med mio.DKK 7,0, og balancesummen forøges med mio.DKK 7,0 som følge af det ændrede skøn.

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.

17. 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 fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra 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.

17. 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 DKK
Bygninger	10-50	22.144.139
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10	463.462

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".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 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.

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

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsmarkedsomkostninger 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. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab ind-

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

regnes 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 på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdig-gørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

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