

# Herbo Holding ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.12.22

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 - 28

---

---

**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 01.07.21 - 30.06.22 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. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 8. december 2022

**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 01.07.21 - 30.06.22, 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. 30.06.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 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 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 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 8. december 2022

### 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 aktiviteter består i 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 01.07.21 - 30.06.22 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 3,4 henholdsvis øge denne med mio.DKK 4,1, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 7.425.891 mod DKK 3.458.606 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 158.000.638.

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

Foruden ovenstående er årets resultat i øvrigt påvirket positivt af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med mio.DKK 0,6 før skat.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-331.562</b>	<b>-1.106.776</b>
3 Personaleomkostninger	-4.168.926	-3.816.995
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-4.500.488</b>	<b>-4.923.771</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.307.507	-1.180.409
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-5.807.995</b>	<b>-6.104.180</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	619.187	1.203.058
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-5.188.808</b>	<b>-4.901.122</b>
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.131.958	7.053.354
5 Andre finansielle indtægter	2.598.690	1.904.769
6 Andre finansielle omkostninger	-1.096.450	-1.589.383
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.445.390</b>	<b>2.467.618</b>
7 Skat af årets resultat	980.501	990.988
<b>Årets resultat</b>	<b>7.425.891</b>	<b>3.458.606</b>

#### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.131.958	7.053.354
Overført resultat	-2.706.067	-3.594.748
<b>I alt</b>	<b>7.425.891</b>	<b>3.458.606</b>



		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>			
Note			
	Grunde og bygninger	36.579.798	35.585.984
	Investeringsejendomme	40.750.000	39.400.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.735.978	4.286.297
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	6.393.382	4.794.671
8	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>87.459.158</b>	<b>84.066.952</b>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	98.089.981	87.989.673
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.591.031	8.277.846
10	Deposita	0	13.500
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>106.681.012</b>	<b>96.281.019</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>194.140.170</b>	<b>180.347.971</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	282.498	282.498
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>282.498</b>	<b>282.498</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	701	23.349
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.007.975	21.019.372
	Udskudt skatteaktiv	995.225	1.350.202
	Tilgodehavende selskabsskat	1.234.793	55.057
	Andre tilgodehavender	5.657.242	5.124.838
	Periodeafgrænsningsposter	420.992	458.090
11	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>31.316.928</b>	<b>28.030.908</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	689.440	826.972
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>689.440</b>	<b>826.972</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>219.715</b>	<b>2.551.124</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>32.508.581</b>	<b>31.691.502</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>226.648.751</b>	<b>212.039.473</b>

		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	43.585.389	33.485.081
	Overført resultat	114.290.249	116.996.316
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>158.000.638</b>	<b>150.606.397</b>
13	Andre hensatte forpligtelser	400.000	400.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
14	Gæld til realkreditinstitutter	44.695.358	46.578.929
14	Selskabsskat	0	98.048
14	Anden gæld	1.078.887	1.148.725
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.774.245</b>	<b>47.825.702</b>
14	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.936.123	1.943.679
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	537.692	538.808
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	834.850	626.424
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.691.335	6.521.533
	Deposita	834.462	849.610
	Selskabsskat	98.048	0
	Anden gæld	2.541.358	2.727.320
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.473.868</b>	<b>13.207.374</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>68.248.113</b>	<b>61.033.076</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>226.648.751</b>	<b>212.039.473</b>
15	Oplysninger om dagsværdi		
16	Eventualforpligtelser		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	125.000	33.485.081	116.996.316	150.606.397
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-31.650	0	-31.650
Forslag til resultatdisponering	0	10.131.958	-2.706.067	7.425.891
Saldo pr. 30.06.22	125.000	43.585.389	114.290.249	158.000.638

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 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 3,4 henholdsvis øge denne med mio.DKK 4,1, 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:	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.131.958	8.916.270

Sidste år blev indregnet resultatandele fra tilknyttede virksomheder på i alt mio.DKK 8,9. Resultatet fra tilknyttede virksomheder var i væsentlig grad påvirket af positive værdireguleringer vedrørende investeringsejendomme i datterselskaber.

I indeværende regnskabsår er investeringsejendomme i datterselskabet dagsværdireguleret med mio.DKK 11,2 fordelt på både realiserede og urealiserede værdireguleringer. 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.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>3. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	4.139.966	3.769.873
Andre omkostninger til social sikring	23.675	22.525
Andre personaleomkostninger	5.285	24.597
I alt	4.168.926	3.816.995
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

**4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	10.131.958	7.053.354
I alt	10.131.958	7.053.354

**5. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.078.954	905.553
Renteindtægter i øvrigt	1.444.723	840.595
Øvrige finansielle indtægter	75.013	158.621
Øvrige finansielle indtægter	1.519.736	999.216
I alt	2.598.690	1.904.769

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	316.623	396.822
Renteomkostninger i øvrigt	642.295	633.501
Øvrige finansielle omkostninger	137.532	559.060
Øvrige finansielle omkostninger	779.827	1.192.561
I alt	1.096.450	1.589.383

**7. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	-1.163.233	125.541
Årets regulering af udskudt skat	354.977	-1.102.138
Regulering af skat fra tidligere år	-172.245	-14.391
I alt	-980.501	-990.988

**8. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.07.21	43.854.311	43.151.382	6.585.388	4.794.671
Tilgang i året	1.748.251	730.813	2.752	1.598.711
Afgang i året	0	0	-126.691	0
Kostpris pr. 30.06.22	45.602.562	43.882.195	6.461.449	6.393.382
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21	-8.268.328	0	-2.299.091	0
Afskrivninger i året	-754.436	0	-485.899	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	59.519	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22	-9.022.764	0	-2.725.471	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.21	0	-3.751.382	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	619.187	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.22	0	-3.132.195	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	36.579.798	40.750.000	3.735.978	6.393.382

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. 01.07.21	54.504.594
Kostpris pr. 30.06.22	54.504.594
Opskrivninger pr. 01.07.21	33.485.080
Årets resultat fra kapitalandele	10.131.958
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-31.651
Opskrivninger pr. 30.06.22	43.585.387
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	98.089.981
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Herbo-Administration A/S, Ruds Vedby	100%
BM-Byg ApS, Ruds Vedby	100%
Herbo-Properties ApS, Ruds Vedby	100%
Anders Herbo Holding ApS, Frederiksberg C	0,02%
Sorø St. Ladegaard ApS, Kalundborg	100%



**10. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder
Kostpris pr. 01.07.21	8.277.846
Tilgang i året	313.185
Kostpris pr. 30.06.22	8.591.031
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	8.591.031

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består af anfordringslån. Lånene forrentes på markedsmæssige vilkår og forfalder senest til fuld indfrielse den 30.06.2028.

Tilgodehavender består endvidere af lån til tilknyttet virksomhed, hvor der er ydet finansiering i henhold til den relative ejerandel i selskabet. Lånet forrentes på markedsmæssige vilkår og forfalder til betaling, når alle anpartshavere i selskabet er enige herom.

	30.06.22	30.06.21
	DKK	DKK

**11. Tilgodehavender**

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	1.179.322	0
---	-----------	---

	30.06.22	30.06.21
	DKK	DKK

## 12. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.07.21	1.350.202	248.064
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-354.977	1.102.138
Udskudt skatteaktiv pr. 30.06.22	995.225	1.350.202

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	1.074.518	1.445.333
Tilgodehavender	-92.618	-100.780
Gældsforpligtelser	13.325	5.649
I alt	995.225	1.350.202

	30.06.22	30.06.21
	DKK	DKK

## 13. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

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

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.

**14. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.936.123	38.866.838	46.631.481	48.522.608
Selskabsskat	0	0	0	98.048
Anden gæld	0	0	1.078.887	1.148.725
I alt	1.936.123	38.866.838	47.710.368	49.769.381

**15. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	40.750.000	40.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	619.187	619.187

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastlæggelse af dagsværdien for investeringsejendomme, som omfatter boligudlejningsmål.

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

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

## 16. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 7-8 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 200.

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut. For tilknyttede virksomheder er kautionen ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 50.681.

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 171.215. Tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 165.306.

### *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.

## 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 46.631 er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på t.DKK 36.574, investeringsejendomme med en bogført værdi på t.DKK 40.750 samt materielle anlægsaktiver under udførelse med en bogført værdi på t.DKK 6.393.

## 18. 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.

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

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

### 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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og an-

**18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

dre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning 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 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.

**18. 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	22.886.312
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.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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.



**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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. 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 kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit.

**18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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 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 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 tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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

**18. 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 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.

**Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning 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.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.