

**Herbo-Properties ApS**

Frederiksberg Allé 18 - 20  
1820 Frederiksberg C


CVR.nr.: 32 78 00 16

**ÅRSRAPPORT 2015/2016**

Regnskabsperiode: 1/7 2015 - 30/6 2016

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
12. december 2016



---

Anne Dorph Herbo  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5.
Selskabets hovedaktivitet	7.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8.
Resultatopgørelse 1/7 2015 - 30/6 2016	12.
Balance pr. 30/6 2016	13.
Noter	15.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Herbo-Properties ApS  
Frederiksberg Allé 18 - 20  
1820 Frederiksberg C

CVR.nr.: 32 78 00 16

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Regnskabsperiode: 1/7 2015 - 30/6 2016

Stiftelsesdato: 1/3 2010

### Bankforbindelse:

Nykredit Bank A/S

### Direktion

Anne Dorph Herbo

### Revisor

ReviPartner  
registreret revisionsanpartsselskab

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/2016 for

Herbo-Properties 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. 30/6 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. november 2016

**Direktion**

  
.....  
Anne Dorph Herbo

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejeren i Herbo-Properties ApS

Vi har revideret årsregnskabet for

Herbo-Properties ApS

for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/6 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herfølge, den 30. november 2016

ReviPartner  
registreret revisionsanpartsselskab



Karsten Christensen  
Registreret revisor

(CVR.nr. 25112822)

## Selskabets hovedaktivitet

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering samt hermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

#### Investeringsaktiver:

Selskabets investeringsaktiver består af udlejningsejendomme, som er indregnet i balancen til dagsværdi, hvor de tidligere har været indregnet til kostpris. Ændringen har medført en opskrivning på kr. 5.285.872, som er indregnet i resultatopgørelsen.

#### Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter har tidligere været indregnet til dagsværdi, hvor gælden i nærværende regnskab er indregnet til amortiseret kostpris.

### 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Virksomheden som sætning består af lejeindtægter

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

### Skat

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

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger består af investeringsejendomme, som indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme beregnes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året	
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1/7 2015 - 30/6 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>7.305.850</b>	<b>6.242.003</b>
Personaleomkostninger	0	0
<b>1</b> Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-11.062</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>7.305.850</b>	<b>6.230.941</b>
Andre finansielle indtægter	0	269
Finansielle omkostninger	<u>-715.563</u>	<u>-1.533.109</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>6.590.287</b>	<b>4.698.101</b>
<b>2</b> Skat af årets resultat	<u>1.442.385</u>	<u>-721.839</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>8.032.672</u></b>	<b><u>3.976.262</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>8.032.672</u>	<u>3.976.262</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>8.032.672</u></b>	<b><u>3.976.262</u></b>

**Balance pr. 30/6 2016**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
1 Grunde og bygninger	78.982.576	72.300.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>10.654</u>	<u>10.654</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>78.993.230</u></b>	<b><u>72.310.654</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>78.993.230</u></b>	<b><u>72.310.654</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	476.909	77.086
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.132.234	3.748.428
Andre tilgodehavender	0	252.893
Periodeafgrænsningsposter	<u>106.437</u>	<u>148.025</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>13.715.580</u></b>	<b><u>4.226.432</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>336.874</u></b>	<b><u>233</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>14.052.454</u></b>	<b><u>4.226.665</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>93.045.684</u></b>	<b><u>76.537.319</u></b>



**Balance pr. 30/6 2016**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	17.333.253	17.333.253
5 Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-1.812.074	0
6 Overført resultat	<u>13.852.116</u>	<u>5.819.444</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>29.453.295</u></b>	<b><u>23.232.697</u></b>
2 Udskudt skat	3.703.615	5.146.000
Andre hensættelser	<u>5.037.255</u>	<u>3.480.398</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>8.740.870</u></b>	<b><u>8.626.398</u></b>
7 Anden langfristet gæld	<u>52.682.004</u>	<u>38.373.358</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>52.682.004</u></b>	<b><u>38.373.358</u></b>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	140.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	930.068	906.467
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	49.848
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	0	4.145.047
2 Selskabsskat	1.099.448	1.099.448
Anden gæld	<u>-1</u>	<u>4.056</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.169.515</u></b>	<b><u>6.304.866</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>54.851.519</u></b>	<b><u>44.678.224</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>93.045.684</u></b>	<b><u>76.537.319</u></b>
8 Værdiansættelsesmodel for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme		

## NOTER

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Note 1 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	72.300.000	72.300.000
Tilgang i året	1.396.704	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>73.696.704</u>	<u>72.300.000</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	5.285.872	0
Tilbageførte opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>5.285.872</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b><u>78.982.576</u></b>	<b><u>72.300.000</u></b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum primo	55.305	55.305
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>55.305</u>	<u>55.305</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	44.651	33.589
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	11.062
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>44.651</u>	<u>44.651</u>
<b>Bogført værdi andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b><u>10.654</u></b>	<b><u>10.654</u></b>
<b>Afskrivninger:</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>11.062</u>
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>11.062</u></b>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	1.099.448
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-1.442.385</u>	<u>-377.609</u>
	<b><u>-1.442.385</u></b>	<b><u>721.839</u></b>

## NOTER

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Skyldig skat for året</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Betalt ordinær acontoskat	<u>0</u>	<u>0</u>
Restskat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skyldig skat for dette år i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Selskabsskatter inkl. tidligere år</b>		
Skyldige selskabsskatter tidligere år	<u>-1.099.448</u>	<u>-1.099.448</u>
<b>Skyldige selskabsskatter i alt</b>	<u>-1.099.448</u>	<u>-1.099.448</u>
<b>Note 3 - Selskabskapital</b>		
<hr/>		
Selskabskapital ved regnskabsårets udløb	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.		
<b>Note 4 - Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver</b>		
<hr/>		
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	<u>17.333.253</u>	<u>17.333.253</u>
	<u>17.333.253</u>	<u>17.333.253</u>
<b>Note 5 - Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi</b>		
<hr/>		
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>-1.812.074</u>	<u>0</u>
	<u>-1.812.074</u>	<u>0</u>
<b>Note 6 - Overført resultat</b>		
<hr/>		
Overført resultat primo	5.819.444	1.843.182
Årets resultat	<u>8.032.672</u>	<u>3.976.262</u>
	<u>13.852.116</u>	<u>5.819.444</u>



## NOTER

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Note 7 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Dr. Tværgade 14	19.606.245	5.168.565
Frederiksberg Alle 36 - 40	30.587.764	30.576.082
Frederiksberg Alle 29	1.575.223	1.573.398
Kursregulering	0	75.977
Deposita	<u>1.052.772</u>	<u>1.079.336</u>
Gæld i alt	52.822.004	38.473.358
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-140.000</u>	<u>-100.000</u>
Langfristet gæld	<u><b>52.682.004</b></u>	<u><b>38.373.358</b></u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u><b>57.100.000</b></u>	<u><b>38.000.000</b></u>

**Note 8 - Værdiansættelsesmodel for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme**

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent.

Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Den anvendte afkastprocent er i overensstemmelse med Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016, for ældre udlejningsejendomme i København City.

På balancedagen er ejendommene i al væsentlighed fuldt udlejet, som de også forventes at være fremover. Driftsomkostningerne 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 ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.