

# Herbo Properties ApS

Sæbygårdsalle 9

4291 Ruds Vedby

CVR-nr. 32780016

## Årsrapport

01-07-2017 - 30-06-2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-12-2018

---

Anne Dorph Herbo  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**Herbo Properties ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 for Herbo Properties 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. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 20-11-2018

### **Direktion**

Anne Dorph Herbo  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Herbo Properties ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Herbo Properties ApS for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Herfølge, den 20-11-2018

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 25112822

Karsten Christensen

Registreret revisor

mne4830

**Herbo Properties ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Herbo Properties ApS Sæbygårdsalle 9 4291 Ruds Vedby
CVR-nr.	32780016
Hjemsted	Kalundborg
Regnskabsår	01-07-2017 - 30-06-2018
<b>Direktion</b>	Anne Dorph Herbo, Direktør
<b>Revisor</b>	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge CVR-nr.: 25112822

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering samt beslægtet virksomhed

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 udviser et resultat på kr. -56.414, og selskabets balance pr. 30-06-2018 udviser en balancesum på kr. 92.360.734, og en egenkapital på kr. 28.039.910.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Herbo Properties ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omsætning er lejeindtægt ved udlejning af beboelsesejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og



## Anvendt regnskabspraksis

operationelle leasingomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Regulering af gæld vedr. investeringsaktiver indregnes i en særskilt under egenkapitalen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### 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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide indestående i pengeinstitut.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>849.356</b>	<b>2.031.020</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-10.655
<b>Driftsresultat</b>		<b>849.356</b>	<b>2.020.365</b>
Finansielle omkostninger		-905.770	-1.459.729
<b>Resultat før skat</b>		<b>-56.414</b>	<b>560.636</b>
Skat af årets resultat		0	-2.813.694
<b>Årets resultat</b>		<b>-56.414</b>	<b>-2.253.058</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-56.414	-2.253.058
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-56.414</b>	<b>-2.253.058</b>

Herbo Properties ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		80.444.188	79.216.497
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>80.444.188</b>	<b>79.216.497</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>80.444.188</b>	<b>79.216.497</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.683.392	12.824.124
Andre tilgodehavender		26.842	47.086
Periodeafgrænsningsposter		57.262	48.479
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.767.496</b>	<b>12.919.689</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>149.050</b>	<b>375.860</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.916.546</b>	<b>13.295.549</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.360.734</b>	<b>92.512.046</b>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	80.000	80.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	2	-915.987	-931.611
Overført resultat	3	28.875.897	28.932.311
<b>Egenkapital</b>		<b>28.039.910</b>	<b>28.080.700</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	6.309.981	6.309.981
Andre hensatte forpligtelser		0	133.478
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.309.981</b>	<b>6.443.459</b>
Gæld til kreditinstitutter		51.533.944	51.822.148
Gæld til banker		4.114.433	4.130.057
Deposita		1.103.975	1.086.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>56.752.352</b>	<b>57.038.217</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	232.000	220.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		609.191	299.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser		417.300	219.204
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.500
Selskabsskat		0	207.328
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.258.491</b>	<b>949.670</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>58.010.843</b>	<b>57.987.887</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.360.734</b>	<b>92.512.046</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2017/18	2016/17	
<b>1. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>2. Øvrige reserver</b>			
Saldo primo	-931.611	-1.812.074	
Årets tilgang	15.624	880.463	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-915.987</b>	<b>-931.611</b>	
<b>3. Overført resultat</b>			
Saldo primo	28.932.311	31.185.369	
Årets tilgang	-56.414	-2.253.058	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>28.875.897</b>	<b>28.932.311</b>	
<b>4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>			
Udskudt skat	6.309.981	6.309.981	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>6.309.981</b>	<b>6.309.981</b>	
Udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver	6.309.981	6.309.981	
	<b>6.309.981</b>	<b>6.309.981</b>	
<b>5. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	51.533.944	232.000	50.379.686
Gæld til banker	4.114.433	0	0
	<b>55.648.377</b>	<b>232.000</b>	<b>50.379.686</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
<b>7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.			