

Herbo-Properties ApS

Sæbygårdsalle 9, 4291 Ruds Vedby
CVR-nr. 32 78 00 16

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 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 25

Selskabet

Herbo-Properties ApS
c/o Herbo-Administration A/S
Sæbygårdsalle 9
4291 Ruds Vedby
Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 32 78 00 16
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Anne Dorph Herbo

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 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. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 30. november 2021

Direktionen

Anne Dorph Herbo

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Herbo-Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Herbo-Properties 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 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 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 aktiviteter består i investering i fast ejendom og herved 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 i indre København og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med mio.DKK 29,4 henholdsvis øge denne med mio.DKK 50,5, 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 8.916.270 mod DKK 45.010.203 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 36.124.883.

Ledelsen har i regnskabsåret 2020/21 for 1 af sine investeringsejendomme modtaget et indikativt købstilbud, som væsentligt overstiger ejendommens bogførte værdi primo. Henset hertil, samt baseret på nærmere analyser af sammenlignelige udlejningsejendomme i indre København, har ledelsen revurderet skønnet over afkastkravet for den pågældende ejendom fra 3,0% til 2,5%.

Ændringen af skønnet over investeringsejendommens afkastkrav baseret på den opgjorte nettoindtægt fra ejendommen, har medført en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 på mio.DKK 9,0 før skat. Pr. 30.06.21 forøges egenkapitalen med mio.DKK 7,0, og balancesummen forøges med mio.DKK 9,0 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under investeringsejendomme i balancen og under dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i resultatopgørelsen.

Foruden ovenstående, er årets resultat i øvrigt påvirket positivt af dagsværdiregulering af selskabets øvrige investeringsejendomme med mio.DKK 1,4 før skat.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter balancedagen indgået aftale om salg af en af selskabets investeringsejendomme. Der er pr. underskriftsdatoen indgået betinget salgsovertagelse vedrørende overdragelse pr. 1. december 2021, men der er ikke afregnet refusionsopgørelse, hvorved handlens endelige økonomiske påvirkning på resultatet for 2021/22 ikke kendes. Salget forventes dog at indbringe et nettoprovenu ift. bogført værdi af ejendommen pr. 30.06.21 i niveauet ca. mio.DKK 5-6.

Foruden ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet væsentlige begivenheder, der vurderes at have indvirkning på aflæggelsen af årsregnskabet for regnskabsåret 2020/21.

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	Bruttofortjeneste	3.201.979	3.003.100
	Resultat før dagsværdireguleringer	3.201.979	3.003.100
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.408.733	55.607.674
	Resultat af primær drift	13.610.712	58.610.774
4	Finansielle indtægter	365.808	582.053
	Finansielle omkostninger	-2.545.301	-1.112.510
	Resultat før skat	11.431.219	58.080.317
5	Skat af årets resultat	-2.514.949	-13.070.114
	Årets resultat	8.916.270	45.010.203

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	18.146.047	0
Overført resultat	-9.229.777	45.010.203
I alt	8.916.270	45.010.203

AKTIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	147.250.000	136.700.056
6	Materielle anlægsaktiver i alt	147.250.000	136.700.056
	Andre tilgodehavender	529.439	398.141
	Finansielle anlægsaktiver i alt	529.439	398.141
	Anlægsaktiver i alt	147.779.439	137.098.197
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.240	18.460
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	863.608	18.146.046
	Andre tilgodehavender	35.481	169.608
	Periodeafgrænsningsposter	81.819	81.481
	Tilgodehavender i alt	990.148	18.415.595
	Likvide beholdninger	1.113.345	832.952
	Omsætningsaktiver i alt	2.103.493	19.248.547
	Aktiver i alt	149.882.932	156.346.744

PASSIVER		30.06.21	30.06.20
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	36.044.883	45.274.660
	Egenkapital i alt	36.124.883	45.354.660
7	Hensættelser til udskudt skat	20.844.010	18.556.510
	Hensatte forpligtelser i alt	20.844.010	18.556.510
8	Gæld til realkreditinstitutter	89.363.457	88.953.653
8	Deposita	1.289.815	1.303.646
8	Selskabsskat	227.449	606.533
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	90.880.721	90.863.832
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	502.364	504.357
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	464.378	466.354
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	212.056	216.699
	Selskabsskat	606.533	384.332
	Anden gæld	247.987	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.033.318	1.571.742
	Gældsforpligtelser i alt	92.914.039	92.435.574
	Passiver i alt	149.882.932	156.346.744

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21			
Saldo pr. 01.07.20	80.000	45.274.660	45.354.660
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-18.146.047	-18.146.047
Forslag til resultatdisponering	0	8.916.270	8.916.270
Saldo pr. 30.06.21	80.000	36.044.883	36.124.883

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 i indre København og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder afkastkravet og det normaliserede driftsresultat, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

2. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter balancedagen indgået aftale om salg af en af selskabets investeringsejendomme. Der er pr. underskriftdatoen indgået betinget salgsovertagelse vedrørende overdragelse pr. 1. december 2021, men der er ikke afregnet refusionsopgørelse, hvorved handlens endelige økonomiske påvirkning på resultatet for 2021/22 ikke kendes. Salget forventes dog at indbringe et nettoprovenu ift. bogført værdi af ejendommen pr. 30.06.21 i niveauet ca. mio.DKK 5-6.

Foruden ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet væsentlige begivenheder, der vurderes at have indvirkning på aflæggelsen af årsregnskabet for regnskabsåret 2020/21.

3. Særlige poster

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

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.000.000	55.550.354
I alt		9.000.000	55.550.354

Ledelsen foretog sidste regnskabsår en revurdering af forudsætningerne relateret til værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, herunder primært fastsættelsen af anvendte afkastkrav.

Selskabet modtog en vurdering af selskabets ejendomme i forbindelse med låneomlægning, hvor selskabet modtog en væsentlig højere belåning, hvorfor selskabets ledelse justerede forventningerne til ejendommene.

På baggrund heraf blev selskabets investeringsejendomme i regnskabsåret 2019/20 dagsværdireguleret med mio.DKK 55,6.

Værdireguleringen blev vurderet, henset til postens størrelse i forhold til selskabets bruttofortjeneste samt postens indflydelse på årets resultat, at være en særlig post og blev følgelig præsenteret således i årsregnskabet.

I indeværende år har selskabet for 1 af sine investeringsejendomme modtaget et indikativt købstilbud, som væsentligt overstiger ejendommens bogførte værdi. Henset hertil, samt baseret på nærmere analyser af sammenlignelige udlejningsejendomme i indre København, har ledelsen revurderet skønnet over afkastkravet for den pågældende ejendom fra 3,0% sidste år til 2,5% i indeværende år.

På baggrund heraf er den pågældende investeringsejendom i regnskabsåret 2020/21 dagsværdireguleret med mio.DKK 9,0. Selskabets øvrige dagsværdireguleringer i årets løb er ikke udtryk for væsentlige ændringer i regnskabsmæssige skøn, hvorfor disse ikke indgår som en del af særlig post.

Dagsværdireguleringen på mio.DKK 9,0 er med afsæt i tilsvarende argumentation som dagsværdireguleringen på mio.DKK 55,6 for regnskabsåret 2019/20 behandlet som en særlig post i årsregnskabet.

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	347.700	292.357
Øvrige finansielle indtægter	18.108	289.696
I alt	365.808	582.053

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	227.449	674.498
Årets regulering af udskudt skat	2.287.500	12.167.597
Regulering af skat fra tidligere år	0	228.019
I alt	2.514.949	13.070.114

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.20	52.548.457	55.305
Tilgang i året	141.211	0
Kostpris pr. 30.06.21	52.689.668	55.305
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20	0	-55.305
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	0	-55.305
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.20	84.151.599	0
Dagsværdireguleringer i året	10.408.733	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.21	94.560.332	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	147.250.000	0

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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på mellem 1,75% - 3,50% (2019/20: 2,00% - 3,75%). 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 1,50% - 5,00% baseret på såvel markedshistorik, som den historiske tomgang for ejendommene.

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

	30.06.21	30.06.20
	DKK	DKK

7. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.07.20	18.556.510	6.388.913
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	2.287.500	12.167.597
Udskudt skat pr. 30.06.21	20.844.010	18.556.510

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	20.803.272	18.513.351
Tilgodehavender	18.000	17.926
Gældsforpligtelser	22.738	25.233
I alt	20.844.010	18.556.510

8. 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	502.364	83.540.250	89.865.821	89.458.010
Deposita	0	0	1.289.815	1.303.646
Selskabsskat	0	0	227.449	606.533
I alt	502.364	83.540.250	91.383.085	91.368.189

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.21	147.250.000	147.250.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	10.408.733	10.408.733

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

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 6 for materielle anlægsaktiver.

10. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 90.911 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 147.250.

12. 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Revurdering af afkastkrav på investeringsejendomme

Ledelsen har i regnskabsåret 2020/21 for 1 af sine investeringsejendomme modtaget et indikativt købstilbud, som væsentligt overstiger ejendommens bogførte værdi. Henset hertil, samt baseret på nærmere analyser af sammenlignelige udlejningsejendomme i indre København, har ledelsen revurderet skønnet over afkastkravet for den pågældende ejendom fra 3,0% til 2,5%.

Ændringen af skønnet over investeringsejendommens afkastkrav baseret på den opgjorte nettoindtægt fra ejendommen, har medført en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 på mio.DKK 9,0 før skat. Pr. 30.06.21 forøges egenkapitalen med mio.DKK 7,0, og balancesummen forøges med mio.DKK 9,0 som følge af det ændrede skøn.

Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under investeringsejendomme i balancen og under dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i resultatopgørelsen. i overensstemmelse med det oprindelige 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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, løbende drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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

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.

Selskabets ejendomme er omfattet af reglerne om Grundejernes Investeringsfond, Under

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

andre tilgodehavender indregnes indestående på konti hos Grundejernes Investeringsfond, som er indbetalt som led i lovpligtig vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen. Opkrævede men ikke indbetalte beløb pr. balancedagen indregnes som en gældsforpligtelse. Der indregnes ikke en hensat forpligtigelse til afholdelse af fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller forbedring. Indregning af udgifter til vedligeholdelse eller forbedring indregnes i takt med, at udgifterne afholdes.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

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

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

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

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.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

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

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.