

# Herbo-Properties ApS

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

## 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
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 24

---

---

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 8. december 2022

**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 01.07.21 - 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 investering i fast ejendom og herved 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 i indre København og omfatter en række lejemaal 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 5, 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 21,5 henholdsvis øge denne med mio.DKK 39,8, 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 10.571.297 mod DKK 8.916.270 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 46.696.180.

Selskabet har i indeværende år realiseret en af sine investeringsejendomme, som beskrevet i årsrapporten for 2020/21. Forholdet er den primære årsag til udviklingen i selskabets bruttofortjeneste sammenholdt med 2020/21.

Hertil har selskabet i foråret 2022 indgået bindende aftale om salg af yderligere 1 investeringsejendom med overdragelsesdato d. 1. juli 2022. Henset til handlens effektivering umiddelbart efter balancedagen, er ejendommen i årsrapporten optaget til salgsværdi.

På baggrund af ovenstående forhold samt selskabets ordinære revurdering af værdiansættelse af sin ejendomsportefølje, har selskabet samlet indregnet positive dagsværdireguleringer fra investeringsejendomme på mio.DKK 11,2 i indeværende regnskabsår.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.477.339</b>	<b>3.201.979</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.182.957	10.408.733
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>13.660.296</b>	<b>13.610.712</b>
3	Finansielle indtægter	1.530.158	365.808
	Finansielle omkostninger	-1.685.458	-2.545.301
	<b>Resultat før skat</b>	<b>13.504.996</b>	<b>11.431.219</b>
4	Skat af årets resultat	-2.933.699	-2.514.949
	<b>Årets resultat</b>	<b>10.571.297</b>	<b>8.916.270</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	18.146.047
	Overført resultat	10.571.297	-9.229.777
	<b>I alt</b>	<b>10.571.297</b>	<b>8.916.270</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	110.305.000	147.250.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>110.305.000</b>	<b>147.250.000</b>
6	Andre tilgodehavender	467.290	529.439
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>467.290</b>	<b>529.439</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>110.772.290</b>	<b>147.779.439</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9	9.240
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.647.903	863.608
	Andre tilgodehavender	34.018	35.481
	Periodeafgrænsningsposter	58.596	81.819
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.740.526</b>	<b>990.148</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12.833.488</b>	<b>1.113.345</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>29.574.014</b>	<b>2.103.493</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>140.346.304</b>	<b>149.882.932</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.22	30.06.21
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	46.616.180	36.044.883
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>46.696.180</b>	<b>36.124.883</b>
7	Hensættelser til udskudt skat	12.782.783	20.844.010
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.782.783</b>	<b>20.844.010</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	65.514.741	89.363.457
8	Deposita	825.945	1.289.815
8	Selskabsskat	10.994.926	227.449
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>77.335.612</b>	<b>90.880.721</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	340.963	502.364
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	344.008	464.378
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	426.117	212.056
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.010.142	0
	Selskabsskat	227.449	606.533
	Anden gæld	183.050	247.987
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.531.729</b>	<b>2.033.318</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>80.867.341</b>	<b>92.914.039</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>140.346.304</b>	<b>149.882.932</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22			
Saldo pr. 01.07.21	80.000	36.044.883	36.124.883
Forslag til resultatdisponering	0	10.571.297	10.571.297
Saldo pr. 30.06.22	80.000	46.616.180	46.696.180

## 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 i indre København og omfatter en række lejemaal 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 5, 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. 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
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.182.957	9.000.000

Ledelsen modtog sidste regnskabsår for 1 af sine investeringsejendomme et indikativt købstilbud, som væsentligt oversteg ejendommens bogførte værdi. Henset hertil, samt baseret på nærmere analyser af sammenlignelige udlejningsejendomme i indre København, revurderede ledelsen skønnet over afkastkravet for den pågældende ejendom fra 3,0% forrige år til 2,5%.

På baggrund heraf blev den pågældende investeringsejendom i regnskabsåret 2020/21 dagsværdireguleret med mio.DKK 9,0. 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 realiseret ovennævnte ejendom. Hertil har selskabet i foråret 2022 indgået bindende aftale om salg af yderligere 1 investeringsejendom med overdragelsesdato d. 1. juli 2022. Henset til handlens effektivering umiddelbart efter balancedagen, er ejendommen i årsrapporten optaget til salgsværdi.

På baggrund af ovenstående forhold samt selskabets ordinære revurdering af værdiansættelse af sin ejendomsportefølje, har selskabet samlet indregnet positive dagsværdireguleringer fra investeringsejendomme på mio.DKK 11,2 i indeværende regnskabsår.

Dagsværdireguleringen på mio.DKK 12,7 er med afsæt i tilsvarende argumentation som dagsværdireguleringen på mio.DKK 9,0 for regnskabsåret 2020/21 behandlet som en særlig post i årsregnskabet.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	279.002	347.700
Øvrige finansielle indtægter	1.251.156	18.108
I alt	1.530.158	365.808

#### 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	10.994.926	227.449
Årets regulering af udskudt skat	-8.061.227	2.287.500
I alt	2.933.699	2.514.949

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.21	52.689.668	55.305
Tilgang i året	403.045	0
Afgang i året	-8.747.567	0
Kostpris pr. 30.06.22	44.345.146	55.305
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21	0	-55.305
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22	0	-55.305
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.21	94.560.332	0
Dagsværdireguleringer i året	12.651.955	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-41.252.433	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.22	65.959.854	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	110.305.000	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% (2020/21: 1,75% - 3,50%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens 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% - 6,00% baseret på såvel markedshistorik, som den historiske tomgang for ejendommene.

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

**6. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.07.21	529.440
Tilgang i året	21.122
Afgang i året	-83.272
Kostpris pr. 30.06.22	467.290
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	467.290

	30.06.22 DKK	30.06.21 DKK
--	-----------------	-----------------

**7. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.07.21	20.844.010	18.556.510
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-8.061.227	2.287.500
Udskudt skat pr. 30.06.22	12.782.783	20.844.010

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	12.764.809	20.803.272
Tilgodehavender	12.891	18.000
Gældsforpligtelser	5.083	22.738
I alt	12.782.783	20.844.010

**8. 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	340.963	65.115.028	65.855.704	89.865.821
Deposita	0	0	825.945	1.289.815
Selskabsskat	0	0	10.994.926	227.449
I alt	340.963	65.115.028	77.676.575	91.383.085

**9. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	110.305.000	110.305.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	12.651.955	12.651.955

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastlæggelse 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 lejekontrakten.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse i note 5 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 66.582 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 110.305 .

## 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.

### 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.

## 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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

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 rentekomkostninger 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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 andre tilgodhavender 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 forpligtelse 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

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.

## 12. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.