

Herbo-Properties ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.12.20

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 - 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 01.07.19 - 30.06.20 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. 30.06.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 16. december 2020

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 01.07.19 - 30.06.20, 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. 30.06.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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 16. december 2020

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 hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 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 24,6 henholdsvis øge denne med mio.DKK 39,7, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK 45.010.203 mod DKK 2.034.862 for tiden 01.07.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.354.660.

Ledelsen har i regnskabsåret 2019/20, baseret på en gennemgang af ejendoms-mæglerrapporter og ejendommenes faktiske karakteristika, herunder ejendommenes udviklingspotentiale, fastlagt et afkastkrav i niveauet 2,0% - 3,75% pr. 30.06.20 mod 2,5% - 3,75% pr. 30.06.19. Ændringen af skønnet er sket på baggrund af låneomlægning af selskabets investeringsejendomme gennemført i regnskabsåret, hvor ejendommene er refinansieret til en højere belåning end pr. 30.06.19, hvilket er afspejlet i udviklingen i regnskabsposten gæld til realkreditinstitutter. Ændringen af skønnet over investerings-ejendommenes afkastkrav indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 på mio.DKK 55,6 før skat. Pr. 30.06.20 forøges egenkapitalen med mio.DKK 43,4, og balancesummen forøges med mio.DKK 55,6 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under investeringsejendomme i balancen og under dagsværdiregulering af investeringsejendomme i resultatopgørelsen.

Foruden årets resultat er egenkapitalen pr. 30.06.20 påvirket af en negativ dagsværdi-regulering af renteloftaftale indregnet under regnskabsposten gæld til øvrige kreditinstitutter. Renteswappen er indfriet i regnskabsåret 2019/20. Dagsværdireguleringen har påvirket egenkapitalen negativt med t.DKK 241 efter skat.

Årets resultat er ikke i væsentlig grad påvirket af udbruddet af coronavirus (COVID-19), ligesom det ikke er ledelsens forventning, at årets resultat for det kommende år vil blive væsentligt påvirket som følge heraf.

Efterfølgende begivenheder

Udviklingen i restriktionerne som følge af COVID-19 forventes ikke at få væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling, det kommende års resultat eller likviditet.

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	Bruttofortjeneste	3.003.100	2.549.027
	Resultat før dagsværdireguleringer	3.003.100	2.549.027
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	55.607.674	0
	Resultat af primær drift	58.610.774	2.549.027
3	Finansielle indtægter	582.053	1.008.287
4	Finansielle omkostninger	-1.112.510	-925.397
	Resultat før skat	58.080.317	2.631.917
5	Skat af årets resultat	-13.070.114	-597.055
	Årets resultat	45.010.203	2.034.862

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	29.000.000
Overført resultat	45.010.203	-26.965.138
I alt	45.010.203	2.034.862

AKTIVER		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	136.700.056	81.559.701
6	Materielle anlægsaktiver i alt	136.700.056	81.559.701
	Andre tilgodehavender	398.141	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	398.141	0
	Anlægsaktiver i alt	137.098.197	81.559.701
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.460	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.146.046	29.312.645
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.230
	Andre tilgodehavender	169.608	0
	Periodeafgrænsningsposter	81.481	94.603
	Tilgodehavender i alt	18.415.595	29.411.478
	Likvide beholdninger	832.952	6.609
	Omsætningsaktiver i alt	19.248.547	29.418.087
	Aktiver i alt	156.346.744	110.977.788

PASSIVER		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	45.274.660	505.425
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	29.000.000
	Egenkapital i alt	45.354.660	29.585.425
7	Hensættelser til udskudt skat	18.556.510	6.388.913
	Hensatte forpligtelser i alt	18.556.510	6.388.913
8	Gæld til realkreditinstitutter	88.953.653	67.642.143
8	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	4.741.800
8	Deposita	1.303.646	1.256.914
8	Selskabsskat	606.533	384.332
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	90.863.832	74.025.189
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	504.357	302.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	466.354	460.986
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.699	164.991
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	15.250
	Selskabsskat	384.332	0
	Anden gæld	0	35.034
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.571.742	978.261
	Gældsforpligtelser i alt	92.435.574	75.003.450
	Passiver i alt	156.346.744	110.977.788
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20				
Saldo pr. 01.07.19	80.000	505.425	29.000.000	29.585.425
Betalt udbytte	0	0	-29.000.000	-29.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-308.933	0	-308.933
Skat af egenkapitalbevægelser	0	67.965	0	67.965
Forslag til resultatdisponering	0	45.010.203	0	45.010.203
Saldo pr. 30.06.20	80.000	45.274.660	0	45.354.660

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 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. 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:	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	55.550.354	0

Ledelsen har, med henvisning til redegørelse i afsnittet "ændring i regnskabsmæssige skøn" under anvendt regnskabspraksis, revurderet forudsætningerne relateret til værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, herunder primært fastsættelsen af retvisende afkastkrav.

På baggrund heraf er selskabets investeringsejendomme i regnskabsåret 2019/20 dagsværdireguleret med mio.DKK 55,6 til en bogført værdi på mio.DKK 136,7.

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

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	292.357	504.541
Øvrige finansielle indtægter	289.696	503.746
I alt	582.053	1.008.287

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.094.364	916.376
Øvrige finansielle omkostninger	18.146	9.021
I alt	1.112.510	925.397

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	674.498	522.353
Årets regulering af udskudt skat	12.167.597	78.932
Regulering af skat fra tidligere år	228.019	-4.230
I alt	13.070.114	597.055

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.19	52.878.422
Afgang i året	-329.965
Kostpris pr. 30.06.20	52.548.457
Opskrivninger pr. 01.07.19	28.681.280
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-80.035
Opskrivninger i året	55.550.354
Opskrivninger pr. 30.06.20	84.151.599
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	136.700.056

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 2,0% - 3,75% (2018/19: 2,5% - 3,75%). 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 1,5% - 2,0% baseret på den historiske tomgang for ejendommene.

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

	30.06.20	30.06.19
	DKK	DKK

7. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.07.19	6.388.913	6.309.981
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	12.167.597	78.932
Udskudt skat pr. 30.06.20	18.556.510	6.388.913

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	18.513.351	6.309.881
Tilgodehavender	17.926	20.812
Gældsforpligtelser	25.233	58.220
I alt	18.556.510	6.388.913

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.20	Gæld i alt 30.06.19
Gæld til realkreditinstitutter	504.357	66.432.232	89.458.010	67.944.143
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	4.741.800
Deposita	0	0	1.303.646	1.256.914
Selskabsskat	0	0	606.533	384.332
I alt	504.357	66.432.232	91.368.189	74.327.189

9. 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.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 89.458 er der givet pant i investerings-ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør t.DKK 136.700.

11. 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 2019/20, baseret på en gennemgang af ejendoms-mæglerrapporter og ejendommenes faktiske karakteristika, herunder ejendommenes udviklingspotentiale, fastlagt et afkastkrav for selskabets ejendomme i et interval på 2,0% - 3,75% pr. 30.06.20 mod 2,5% - 3,75% pr. 30.06.19. Ændringen af skønnet er sket på baggrund af låneomlægning af selskabets investeringsejendomme gennemført i regnskabsåret, hvor ejendommene er refinansieret til en højere belåning end pr. 30.06.19, hvilket er afspejlet i udviklingen i regnskabsposten gæld til realkreditinstitutter. Ændringen af skønnet over investeringsejendommenes afkastkrav indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 på mio.DKK 55,6 før skat. Pr. 30.06.20 forøges egenkapitalen med mio.DKK 43,4, og balancesummen forøges med mio.DKK 55,6 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under investeringsejendomme i balancen og under dagsværdiregulering af investeringsejendomme i resultatopgørelsen.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved 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.

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, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 ejendommene. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Selskabets ejendomme er omfattet af regler om Grundejernes Investeringsfond. Under andre tilgodehavender indregnes indestående på konti hos Grundejernes Investeringsfond, som er indbetalt som led i lovpligtig vedligeholdelse eller forbedring af ejendommene. Opkrævet, 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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 salgsomkostninger 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.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

11. 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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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 frem-

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tidig indtjening.

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

Gældsforpligtelser

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

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.