

Hedorf A/S

Preben Kaas' Vænge 5R, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 56 07 38 17

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.03.23

Martin Danielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

Selskabet

Hedorf A/S
Preben Kaas' Vænge 5R
2000 Frederiksberg
Telefon: 24 29 31 30
Hjemmeside: www.hedorf.dk
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 56 07 38 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Klaus le Roy Topholm

Bestyrelse

Martin Danielsen
Lars Frederiksen
Torben Möger Pedersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Modervirksomhed

Generalkonsulinde Anna Hedorf og Generalkonsul Frode Hedorfs Fond, Frederiksberg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Hedorf A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. marts 2023

Direktionen

Klaus le Roy Topholm

Bestyrelsen

Martin Danielsen
Formand

Lars Frederiksen

Torben Möger Pedersen

Til kapitalejeren i Hedorf A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hedorf A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Søborg, den 28. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af investeringsejendom samt investering i værdipapirer.

Selskabets investering i fast ejendom omfatter et kollegium på Frederiksberg opført med det formål at tilbyde moderne ungdomsboliger med en meget central beliggenhed.

Boligerne udlejes til danske og udenlandske studerende ved de videregående uddannelser fortrinsvis inden for handel og transport.

Afkast af formuen udloddes som udbytte til Generalkonsulinde Anna Hedorf og Generalkonsul Frode Hedorfs Fond, hvis formål er at yde støtte til unge, som ønsker videreuddannelse inden for handel og transport samt at yde støtte til specielle forsknings- og analyseopgaver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -1.127.905 mod DKK 14.153.343 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 119.721.859.

Selskabets aktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende i 2022. Drift af kollegium er fortsat positiv med udlejning af alle værelser og stor venteliste.

Det samlede afkast af værdipapirer har netto givet et tab på ca. DKK 0,6 mio. mod en avance i 2021 på ca. DKK 14,6 mio.

Selskabet har i 2022 indfriet sin rente-swap.

Forventet udvikling

På investeringssiden må vi konstatere, at 2022 ikke var det bedste år, men selskabet havde dog positiv vækst i de to foregående år. Ledelsen må fortsat konstatere, at der er en del usikkerhed omkring udviklingen på de finansielle markeder i den kommende periode.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	561.986	531.622
1	Personaleomkostninger	-660.768	-580.165
	Resultat før af- og nedskrivninger	-98.782	-48.543
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-425.677	-425.676
	Resultat af primær drift	-524.459	-474.219
	Finansielle indtægter	15.340.461	16.850.968
	Finansielle omkostninger	-15.964.852	-2.235.767
	Resultat før skat	-1.148.850	14.140.982
3	Skat af årets resultat	20.945	12.361
	Årets resultat	-1.127.905	14.153.343

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	10.258.000
	Overført resultat	-1.127.905	3.895.343
	I alt	-1.127.905	14.153.343

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	54.884.518	55.310.195
4	Materielle anlægsaktiver i alt	54.884.518	55.310.195
	Andre værdipapirer og kapitalandele	63.005.412	91.358.132
	Finansielle anlægsaktiver i alt	63.005.412	91.358.132
	Anlægsaktiver i alt	117.889.930	146.668.327
	Andre tilgodehavender	1.498.893	790.349
	Periodeafgrænsningsposter	12.679	16.810
	Tilgodehavender i alt	1.511.572	807.159
	Likvide beholdninger	1.776.070	481.482
	Omsætningsaktiver i alt	3.287.642	1.288.641
	Aktiver i alt	121.177.572	147.956.968

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Øvrige reserver	110.000.000	110.000.000
	Overført resultat	8.721.859	9.849.764
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	10.258.000
	Egenkapital i alt	119.721.859	131.107.764
5	Deposita	571.794	570.234
5	Anden gæld	0	15.796.659
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	571.794	16.366.893
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.502	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	681.700	281.700
	Anden gæld	200.717	200.611
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	883.919	482.311
	Gældsforpligtelser i alt	1.455.713	16.849.204
	Passiver i alt	121.177.572	147.956.968

- 6 Oplysninger om dagsværdi
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 8 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	1.000.000	110.000.000	5.954.421	4.687.000
Betalt udbytte	0	0	0	-4.687.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.895.343	10.258.000
Saldo pr. 31.12.21	1.000.000	110.000.000	9.849.764	10.258.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	1.000.000	110.000.000	9.849.764	10.258.000
Betalt udbytte	0	0	0	-10.258.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.127.905	0
Saldo pr. 31.12.22	1.000.000	110.000.000	8.721.859	0

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	637.836	556.648
Andre omkostninger til social sikring	10.220	6.799
Andre personaleomkostninger	12.712	16.718

I alt	660.768	580.165
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	287.836	206.648
---------------------	---------	---------

Vederlag til bestyrelse	350.000	350.000
-------------------------	---------	---------

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	425.677	425.676
---	---------	---------

I alt	425.677	425.676
-------	---------	---------

3. Skat af årets resultat

Regulering af skat fra tidligere år	-20.945	-12.361
-------------------------------------	---------	---------

I alt	-20.945	-12.361
-------	---------	---------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.22	60.524.736
Kostpris pr. 31.12.22	60.524.736
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-5.214.544
Afskrivninger i året	-425.674
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-5.640.218
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	54.884.518

Den regnskabsmæssige kostpris for grund og bygning excl. renter i byggeperioden udgør DKK 73.157.986. Der er modtaget offentligt tilskud til opførelsen af kollegium DKK 12.633.249. Kostprisen udgør derfor DKK 60.524.736.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Deposita	571.794	571.794	570.234
Anden gæld	0	0	15.796.659
I alt	571.794	571.794	16.366.893

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	63.005.412	63.005.412

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Generalkonsulinde Anna Hedorf og Generalkonsul
Frode Hedorfs Fond, Frederiksberg

Kapitalejer

9. 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.

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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse (dagsværdisikring), indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på 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 DKK
Bygninger	50	50

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt gevinster og tab på gældsforpligtelser m.v.

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.

Den beregnede skat vil være påvirket af fradrag for udbytte til selskabets ejer, Generalkonsulinde Anna Hedorf og Generalkonsul Frode Hedorfs Fond, jf. selskabsskatelovens §3 stk. 4. Udbyttet anvendes til almenevelgørende formål.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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.

Vedrørende værdiansættelse og indregning af fast ejendom (selskabets kollegium) i balancen kan følgende oplyses:

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Regnskabslovgivningen anfører generelt, at ejendomme skal nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af henholdsvis nettosalgsprisen og nutidsværdien af de forventede fremtidige nettobetalingstrømme.

Såfremt kollegiets genindvindingsværdi beregnes ud fra en traditionel opgørelse baseret på de faktiske lejeindtægter og driftsomkostninger, ville værdien blive mindre end den i årsregnskabet anførte. Det må imidlertid noteres, at kollegiet er opført med det formål at tilbyde moderne ungdomsboliger til danske og udenlandske studerende ved de videregående uddannelser, fortrinsvis inden for handel og transport. Dette mål er i overensstemmelse med bestemmelserne i fundats for selskabet ejer, Generalkonsulinde Anna Hedorf og Generalkonsul Frode Hedorfs Fond.

Kollegiet er således opført med et almennyttigt formål og ikke med det formål at opnå et stort afkast.

Kollegiet er indregnet og målt til kostpris uden udgifter til forrentning og driftsomkostninger i byggeperioden. Den regnskabsmæssige kostpris er herefter reduceret med modtaget offentligt tilskud.

Kollegiet er fuldt udlejet med stor venteliste, og driften forløber tilfredsstillende. Der er således ingen indikationer for værdiforringelse af ejendommen i forhold til formålet med byggeriet. Det vurderes samtidigt, at ejendommen ville kunne afhændes til en ekstern køber baseret på sædvanlige markedsvilkår for boligejendomme, hvis dette var i overensstemmelse med selskabets og moderfondens formål.

På det foreliggende grundlag anses den regnskabsmæssige kostpris for at give et retvisende billede af ejendommens værdi ud fra de anførte forudsætninger.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

9. 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.

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.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Der er som følge af selskabets disponering af årets resultat og den anvendte regnskabspraksis generelt ingen udskudt skat og skatteaktiv indregnes kun når aktivet kan forventes realiseret inden for et kort årsmål.

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.

Selskabet har afdækket renterisiko med renteswapaftale. Den etablerede renteswapaftale anses for langfristet gæld.

I de første år af aftalen medførte dette renteindtægter, men det faldende renteniveau har medført forpligtelse til løbende betaling af renter. Den kapitaliserede værdi (markedsværdien) af renteswapaftale er opgjort af selskabets bankforbindelse. Forpligtelsen indregnes under langfristet gæld.

Gældsforpligtelser, som er effektivt sikret af afledte finansielle instrumenter, måles til dagsværdi.