BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Hedorf A/S

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.03.22

Martin Danielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

Selskabsoplysninger m.v.

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 Roÿ 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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 18. marts 2022

Direktionen

Klaus le Roÿ Topholm

Bestyrelsen

Martin Danielsen Formand	Lars Frederiksen	Torben Möger Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hedorf A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hedorf A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 18. marts 2022

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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 14.153.343 mod DKK 3.588.218 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 131.107.764.

Selskabets aktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende i 2021. Drift af kollegium er fortsat positiv med udlejning af alle værelser og stor venteliste.

Det samlede afkast af værdipapirer har netto givet avance på ca. DKK 14,6 mio. mod en avance i 2020 på ca. DKK 4,2 mio.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

På investeringssiden må ledelsen konstatere, at 2021 har været et godt år. Imidlertid må ledelsen også konstatere, at der med krigen i Ukraine er sået en del usikkerhed omkring udviklingen på de finansielle markeder i den kommende periode.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttofortjeneste	**531.622**	**512.711**
1	Personaleomkostninger	-580.165	-543.684
	Resultat før af- og nedskrivninger	**-48.543**	**-30.973**
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-425.676	-425.676
	Resultat af primær drift	**-474.219**	**-456.649**
	Finansielle indtægter	16.850.968	7.110.488
	Finansielle omkostninger	-2.235.767	-2.869.690
	Resultat før skat	**14.140.982**	**3.784.149**
3	Skat af årets resultat	12.361	-195.931
	Årets resultat	**14.153.343**	**3.588.218**

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.258.000	4.687.000
Overført resultat	3.895.343	-1.098.782
I alt	**14.153.343**	**3.588.218**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
	Grunde og bygninger	55.310.195	55.735.871
4	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**55.310.195**	**55.735.871**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	91.358.132	86.812.355
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**91.358.132**	**86.812.355**
	Anlægsaktiver i alt	**146.668.327**	**142.548.226**
	Andre tilgodehavender	790.349	495.597
	Periodeafgrænsningsposter	16.810	15.911
	Tilgodehavender i alt	**807.159**	**511.508**
	Likvide beholdninger	**481.482**	**239.701**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.288.641**	**751.209**
	Aktiver i alt	**147.956.968**	**143.299.435**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Øvrige reserver	110.000.000	110.000.000
	Overført resultat	9.849.764	5.954.421
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.258.000	4.687.000
	Egenkapital i alt	**131.107.764**	**121.641.421**
	Anden gæld	15.796.659	20.106.170
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**15.796.659**	**20.106.170**
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	628.777
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	281.700	158.566
	Anden gæld	770.845	764.501
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.052.545**	**1.551.844**
	Gældsforpligtelser i alt	**16.849.204**	**21.658.014**
	Passiver i alt	**147.956.968**	**143.299.435**

5 Oplysninger om dagsværdi
6 Afledte finansielle instrumenter
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	1.000.000	110.000.000	7.053.203	636.280
Betalt udbytte	0	0	0	-636.280
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.098.782	4.687.000
Saldo pr. 31.12.20	1.000.000	110.000.000	5.954.421	4.687.000
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

	2021 DKK	2020 DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	556.648	536.054
Andre omkostninger til social sikring	6.799	7.630
Andre personaleomkostninger	16.718	0
I alt	580.165	543.684
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	206.648	186.054
Vederlag til bestyrelse	350.000	350.000

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	425.676	425.676
I alt	425.676	425.676

3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	0	236.806
Regulering af skat fra tidligere år	-12.361	-40.875
I alt	-12.361	195.931

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.21	60.524.736
Kostpris pr. 31.12.21	60.524.736
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-4.788.865
Afskrivninger i året	-425.676
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-5.214.541
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	55.310.195

Ejendomsvurdering udgør DKK 42,0 mio.

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. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi pr. 31.12.21	91.358.132	-15.796.659

6. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger. Renteswappen har en hovedstol på DKK 30,5 mio. og en løbetid på 30 år til udløb den 31.12.2036.

Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -15.796. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med bank inkl. swapaftale er der givet sikkerhed i værdipapirer t.DKK 91.358 samt depotafkastkonto t.DKK 144.

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.

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 betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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, procent
Bygninger	50	50

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 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. selskabsskattelovens §3 stk. 4. Udbyttet anvendes til almenvelgørende formål.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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:

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 nettobetalingsstrømme.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

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.