

Herskind Dorff Ejendomme ApS

Stamholmen 91, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 13 88 74 38

Årsrapport

1. september 2023 - 31. august 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. december 2024.

Nicolas Dorff
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 for Herskind Dorff Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 27. december 2024

Direktion

Nicolas Dorff

Christina Herskind Dorff



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Herskind Dorff Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Herskind Dorff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. december 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Brian Hansen

statsautoriseret revisor
mne33311



Selskabsoplysninger

Selskabet

Herskind Dorff Ejendomme ApS
Stamholmen 91
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 13 88 74 38
Stiftet: 1. september 1989
Hjemsted: Hvidovre
Regnskabsår: 1. september - 31. august

Direktion

Nicolas Dorff
Christina Herskind Dorff

Revisor

Christensen Kjørulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 597.883 kr. mod 642.765 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.729.056 kr. mod 3.405.062 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Lejers ønsker om ændring i produktionslokalerne og dialogen om en udbygning af ejendommen er ophørt, da ejendommen forventes eksproprieret inden for 2-5 år.

Ledelsen har en dialog med lejer og rådgivere herom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.



Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste	597.883	642.765
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.398.000	3.098.000
Driftsresultat	3.995.883	3.740.765
Andre finansielle indtægter	542	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-267.369	-335.703
Resultat før skat	3.729.056	3.405.062
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	3.729.056	3.405.062
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	100.000
Overføres til overført resultat	3.607.056	3.305.062
Disponeret i alt	3.729.056	3.405.062



Balance 31. august

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	22.627.000	19.229.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	22.627.000	19.229.000
Anlægsaktiver i alt		22.627.000	19.229.000
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	500.000	500.000
	Periodeafgrænsningsposter	54.811	84.941
	Tilgodehavender i alt	554.811	584.941
	Likvide beholdninger	244.182	407.406
Omsætningsaktiver i alt		798.993	992.347
Aktiver i alt		23.425.993	20.221.347



Balance 31. august

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	620.000	620.000
	Overført resultat	14.740.371	11.133.315
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	100.000
	Egenkapital i alt	15.482.371	11.853.315
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.982.476	3.173.508
	Deposita	1.000.000	1.000.000
	Anden gæld	2.291.674	2.483.873
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.274.150	6.657.381
4	Kortfristet del af langfristet gæld	676.914	678.463
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.500	32.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	593.325	471.790
	Anden gæld	283.009	447.394
	Periodeafgrænsningsposter	83.724	80.504
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.669.472	1.710.651
	Gældsforpligtelser i alt	7.943.622	8.368.032
	Passiver i alt	23.425.993	20.221.347

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. september 2022	620.000	7.828.253	0	8.448.253
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.305.062	100.000	3.405.062
Egenkapital 1. september 2023	620.000	11.133.315	100.000	11.853.315
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.607.056	122.000	3.729.056
	620.000	14.740.371	122.000	15.482.371



Noter

	2023/24	2022/23
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	3.398.000	3.098.000
	3.398.000	3.098.000
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	267.369	335.703
	267.369	335.703
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. september	12.831.857	12.831.857
Kostpris 31. august	12.831.857	12.831.857
Regulering til dagsværdi 1. september	6.397.143	3.299.143
Årets regulering til dagsværdi	3.398.000	3.098.000
Regulering til dagsværdi 31. august	9.795.143	6.397.143
Regnskabsmæssig værdi 31. august	22.627.000	19.229.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 4,75%



3. Investeringsjendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommene udgør kr. 22.627 t.kr. pr. 31. august 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %- vil dagsværdien falde med kr. 1.131 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/8 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/8 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.359.390	376.914	2.982.476	2.302.911
Deposita	1.000.000	0	1.000.000	0
Anden gæld	2.591.674	300.000	2.291.674	1.114.873
	6.951.064	676.914	6.274.150	3.417.784

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.397 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2024 udgør 22.627 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dorff Christiansen Holding ApS, CVR-nr. 34880174, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Herskind Dorff Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 regskabspost.

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

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investerings aktiver samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger til administration

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.



Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokale.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Herskind Dorff Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Nicolas Dorff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicolas Dorff

Direktør

ID: b616816c-fff2-4ee3-b4fb-658ce2028ac2

Tidspunkt for underskrift: 27-12-2024 kl.: 14:36:01

Underskrevet med MitID



Christina Herskind Dorff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christina Herskind Dorff

Direktør

ID: 7bd19bd4-3530-4c56-8550-71f628625228

Tidspunkt for underskrift: 27-12-2024 kl.: 14:40:34

Underskrevet med MitID



Brian Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Hansen

Revisor

På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 6f9b2bd0-5b73-4fc4-add5-7f90d0ad72ee

Tidspunkt for underskrift: 27-12-2024 kl.: 18:42:28

Underskrevet med MitID



Nicolas Dorff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicolas Dorff

Dirigent

ID: b616816c-fff2-4ee3-b4fb-658ce2028ac2

Tidspunkt for underskrift: 27-12-2024 kl.: 18:52:11

Underskrevet med MitID

