BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Herbo Holding ApS

Sæbygårdsalle 9, 4291 Ruds Vedby
CVR-nr. 21 11 81 92

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.12.24

Anne Dorph Herbo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 29

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Herbo Holding ApS
c/o Herbo-Administration A/S
Sæbygårdsalle 9
4291 Ruds Vedby
Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 21 11 81 92
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Direktør Anders Dorph Herbo
Adm. direktør Anne Dorph Herbo

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Herbo Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 11. december 2024

Direktionen

Anders Dorph Herbo
Direktør

Anne Dorph Herbo
Adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Herbo Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Herbo Holding ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 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 lovgivningen.

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 11. december 2024

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Frederik Søndergaard Kjelkvist
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne50563

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at fungere som holdingselskab og som kapitalanlæg, at besidde aktier i datterselskaber samt at drive virksomhed med investering i værdipapirer samt fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter

Selskabet har i året frasolgt alle sine andele i selskabet Sorø St. Ladegaard ApS.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme er placeret på Midt- og Vestsjælland og omfatter en række lejemål til private. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 7, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis en reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med t.DKK 3.062 henholdsvis øge denne med t.DKK 3.616, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK 29.810.163 mod DKK -13.160.587 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 174.586.003.

Årets resultat er påvirket af indtægteen på 19,1 mDKK fra salg af kapitalandele i Sorø St. Ladegaard ApS. Andel af salgssummen er modtaget i form af en ejendom, som er indregnet under varebeholdninger, idet den modtagne ejendom er sat til salg, i umiddelbar forlængelse af erhvervelsen heraf.

Derudover er årets resultat påvirket af gennemført låneomlægning i datterselskab. Låneomlægningen har påvirket årets resultat med 16,4 mDKK.

Foruden ovenstående er årets resultat i øvrigt påvirket negativt af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med t.DKK 1.043 før skat.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttotab	**-2.823.849**	**-21.540**
3	Personaleomkostninger	-3.743.684	-4.147.987
	Resultat før af- og nedskrivninger	**-6.567.533**	**-4.169.527**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.771.426	-1.253.201
	Resultat før dagsværdireguleringer	**-8.338.959**	**-5.422.728**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.042.817	-1.448.116
	Resultat af primær drift	**-9.381.776**	**-6.870.844**
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	36.227.946	-8.562.278
5	Andre finansielle indtægter	3.422.069	2.622.742
6	Andre finansielle omkostninger	-2.449.716	-1.644.479
	Resultat før skat	**27.818.523**	**-14.454.859**
	Skat af årets resultat	1.991.640	1.294.272
	Årets resultat	**29.810.163**	**-13.160.587**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.104.927	-8.562.278
Overført resultat	12.705.236	-4.598.309
I alt	**29.810.163**	**-13.160.587**

Balance

AKTIVER

Note		30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
	Grunde og bygninger	36.591.554	36.406.532
	Investeringsejendomme	39.960.000	40.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.730.059	3.359.778
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	23.709.728	9.655.399
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	220.000	0
7	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**110.211.341**	**89.621.709**
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	37.489.808	69.527.703
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.252.393	8.916.278
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**46.742.201**	**78.443.981**
	Anlægsaktiver i alt	**156.953.542**	**168.065.690**
	Råvarer og hjælpematerialer	282.498	282.498
	Fremstillede varer og handelsvarer	15.126.225	0
10	**Varebeholdninger i alt**	**15.408.723**	**282.498**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	321.981	513.030
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.044.077	28.255.630
	Udskudt skatteaktiv	895.353	1.082.573
	Tilgodehavende selskabsskat	3.407.824	2.392.197
	Andre tilgodehavender	7.598.254	3.757.405
	Periodeafgrænsningsposter	245.475	509.679
11	**Tilgodehavender i alt**	**42.512.964**	**36.510.514**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.538	338.331
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	**6.538**	**338.331**
	Likvide beholdninger	**35.185.966**	**948.688**
	Omsætningsaktiver i alt	**93.114.191**	**38.080.031**
	Aktiver i alt	**250.067.733**	**206.145.721**

Balance

PASSIVER

Note		30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	31.818.799	15.023.111
	Overført resultat	142.642.204	129.627.729
	Egenkapital i alt	**174.586.003**	**144.775.840**
12	Andre hensatte forpligtelser	400.000	400.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**400.000**	**400.000**
13	Gæld til realkreditinstitutter	33.224.257	43.015.481
13	Gæld til øvrige kreditinstitutter	9.427.991	0
13	Anden gæld	121.578	117.923
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**42.773.826**	**43.133.404**
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	808.889	1.748.882
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.370.341	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	484.094	479.088
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.185.862	1.037.842
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.342.104	10.948.057
	Deposita	872.329	766.314
	Anden gæld	9.244.285	2.856.294
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**32.307.904**	**17.836.477**
	Gældsforpligtelser i alt	**75.081.730**	**60.969.881**
	Passiver i alt	**250.067.733**	**206.145.721**

14 Oplysninger om dagsværdi
15 Eventualforpligtelser
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24				
Saldo pr. 01.07.23	125.000	15.023.111	129.627.729	144.775.840
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-2.554.743	2.554.743	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	2.245.504	-2.245.504	0
Forslag til resultatdisponering	0	17.104.927	12.705.236	29.810.163
Saldo pr. 30.06.24	125.000	31.818.799	142.642.204	174.586.003

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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 på Midt- og Vestsjælland og omfatter en række lejemål til private. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvedt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 7, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis en reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendomme med t.DKK 3.062 henholdsvis øge denne med t.DKK 3.616, 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:	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.104.927	-8.562.278
Gevinst ved salg af Sorø St. Ladegaard ApS	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.123.019	0
I alt		36.227.946	-8.562.278

Årets resultat er påvirket af kursgevinster i datterselskab på netto 16,4 mDKK i forbindelse med omlægning af realkreditlån.

Selskabet har i regnskabsåret afstået sine kapitalandele i Sorø St. Ladegaard ApS. Afståelsen har haft en væsentlig positiv påvirkning på selskabets resultat med 19,1 mDKK.

Henset til den nominelle størrelse af indtægterne afledt af ovenstående forhold, vurderes indtægter fra kapitalandele at være en særlig post og er følgelig præsenteret således i regnskabet.

	2023/24 DKK	2022/23 DKK

3. Personaleomkostninger

Lønninger	3.710.064	4.081.600
Andre omkostninger til social sikring	22.534	46.405
Andre personaleomkostninger	11.086	19.982
I alt	3.743.684	4.147.987
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	5

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	17.104.927	-8.562.278
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	19.123.019	0
I alt	36.227.946	-8.562.278

5. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.863.704	1.591.228
Renteindtægter i øvrigt	1.558.365	893.994
Øvrige finansielle indtægter	0	137.520
Øvrige finansielle indtægter	1.558.365	1.031.514
I alt	3.422.069	2.622.742

	2023/24 DKK	2022/23 DKK

6. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	700.118	775.129
Renteomkostninger i øvrigt	1.095.489	377.488
Øvrige finansielle omkostninger	654.109	491.862
Øvrige finansielle omkostninger	1.749.598	869.350
I alt	2.449.716	1.644.479

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris pr. 01.07.23	46.222.838	44.780.311	6.544.909	9.655.398	0
Tilgang i året	1.058.070	802.817	7.268.659	14.054.330	220.000
Kostpris pr. 30.06.24	47.280.908	45.583.128	13.813.568	23.709.728	220.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.23	-9.816.305	0	-3.185.131	0	0
Afskrivninger i året	-873.049	0	-898.378	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.24	-10.689.354	0	-4.083.509	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.23	0	-4.580.311	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-1.042.817	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.24	0	-5.623.128	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	36.591.554	39.960.000	9.730.059	23.709.728	220.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene, som omfatter boligudlejningslejemål.
Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.409 og et afkastkrav på mellem 5,75% - 6,05%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingeler 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 3,0% baseret på såvel markedshistorik, som den historiske tomgang for ejendommene.

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

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.23	54.504.594
Afgang i året	-48.833.583
Kostpris pr. 30.06.24	5.671.011
Opskrivninger pr. 01.07.23	15.023.109
Årets resultat fra kapitalandele	17.104.927
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.554.743
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	2.245.504
Opskrivninger pr. 30.06.24	31.818.797
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	37.489.808

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Herbo-Administration A/S, Ruds Vedby	100%
BM-Byg ApS, Ruds Vedby	100%
Herbo-Properties ApS, Ruds Vedby	100%
Anders Herbo Holding ApS, Frederiksberg C	0,02%

9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.23	8.916.278
Tilgang i året	336.115
Kostpris pr. 30.06.24	9.252.393
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	9.252.393

10. Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer	282.498	282.498
Fremstillede varer og handelsvarer	15.126.225	0
I alt	15.408.723	282.498

Fremstillede varer og handelsvarer omfatter ejendom erhvervet med henblik på videresalg.

11. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	2.415.759	1.228.964

	30.06.24 DKK	30.06.23 DKK

12. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	400.000	400.000

Andre hensatte forpligtelser omfatter, at selskabet har afgivet erklæring over for datterselskab omkring afdækning af eventuel eksponering i forbindelse med modtaget krav. Pr. balancedagen er den forventede eksponering indregnet under andre hensatte forpligtelser.

13. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	690.896	30.371.178	33.915.153	44.764.363
Gæld til øvrige kreditinstitutter	117.993	8.752.469	9.545.984	0
Anden gæld	0	0	121.578	117.923
I alt	808.889	39.123.647	43.582.715	44.882.286

14. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 30.06.24	39.960.000	6.538
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.042.817	331.793

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastlæggelse af dagsværdien for investeringsejendomme, som omfatter boligudlejningsmål.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i note 7 for materielle anlægsaktiver.

15. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1-17 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 457.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. For tilknyttede selskaber er kautionen ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 10.800.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 179.978.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for øvrige virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Øvrige virksomheders gæld til realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 10.650.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for anden tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter. Selvskyldnerkautionen er limiteret til t.DKK 5.000.

Tilknyttede virksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet støtteerklæringer til følgende tilknyttede virksomheder:
Ejendomsselskabet Rysensteen ApS, Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS, Anders Herbo Holding ApS, Skælskør Ejendomme ApS og BM-Byg ApS.

Selskabet har forpligtet sig til at betale t.DKK 2.980 vedr. købet af to ejendomme. Pr. balancedagen er deponeret forudbetaling hos mægler indregnet under forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 34.020 er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på t.DKK 3.150, samt investeringsejendomme med en bogført værdi på t.DKK 39.960.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 9.546 er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på t.DKK 15.244.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.493, der giver pant i grunde og bygninger på t.DKK 17.302 og materielle anlægsaktiver under udførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 23.710. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

17. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

17. 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 DKK
Bygninger	10-50	24.571.091
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10	2.912.219

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme 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".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel 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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt 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.

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

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

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

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

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.