

HERM. RASMUSSEN A/S HOLDING

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 29448361

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.04.2018

Dirigent

Navn: Jan Skytte Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	9
Koncernens balance pr. 31.12.2017	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HERM. RASMUSSEN A/S HOLDING

Stagehøjvej 17

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29448361

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Preben Lindbjerg Mehlsen, formand

Henrik Hedegård Lyhne

Jan Skytte Pedersen

Marianne Fisker Pedersen

Direktion

Jan Skytte Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for HERM. RASMUSSEN A/S HOLDING.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16.04.2018

Direktion

Jan Skytte Pedersen

Bestyrelse

Preben Lindbjerg Mehlsen
formand

Henrik Hedegård Lyhne

Jan Skytte Pedersen

Marianne Fisker Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HERM. RASMUSSEN A/S HOLDING

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HERM. RASMUSSEN A/S HOLDING for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 16.04.2018

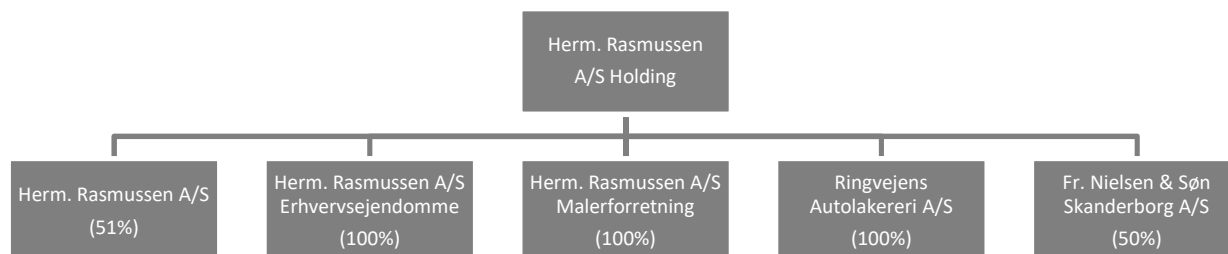
Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



	2013 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.
Koncernens hoved- og nøgletal*					
Bruttoresultat	32.494	32.045	32.714	32.851	32.862
Driftsresultat	14.218	12.582	12.560	12.458	12.244
Resultat af finansielle poster	(6.343)	(6.215)	(5.831)	(6.231)	(5.327)
Resultat af associerede selskaber	243	115	320	267	336
Resultat før dagsværdireguleringer	8.118	6.481	7.049	6.494	7.253
Dagsværdireguleringer af investerings-Ejendomme	(5.766)	17.444	(4.352)	4.551	(3.142)
Regulering af finansielle forpligtelser	7.689	(18.082)	4.307	(4.603)	3.063
Årets resultat før skat	10.041	5.843	7.004	6.442	7.175
Årets resultat før minoritetsinteresser	10.664	4.625	5.622	4.541	4.959
Årets resultat	6.848	1.119	3.434	2.688	3.580
Investeringsejendomme	306.128	328.271	330.561	334.042	334.367
Varebeholdninger	489	492	513	509	465
Rentebærende gæld (netto)	217.230	217.441	208.408	202.134	199.768
Balancesum	329.608	352.841	352.015	359.037	357.824
Rentebærende gæld/samlede aktiver	65,9%	61,7%	59,2%	56,3%	55,8%
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	64.628	67.764	78.240	81.791	85.760
Heraf minoritetsinteresser	16.685	19.720	23.869	25.233	26.122
Investeringer i materielle anlægsaktiver	6.540	5.983	7.289	3.399	4.381
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning inkl. minoritetsinteresser(%)	17,8	7,0	7,7	5,7	5,9
Soliditetsgrad (%)	19,6	19,2	22,2	22,8	24,0

*Hoved- og nøgletallene for regnskabsårene 2013-2014 er opgjort ud fra koncernens hidtidige regnskabspraksis

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejerskab og opkøb af selskaber inden for selskabets formålsparagraf samt udøve finansiell virksomhed overfor de tilknyttede virksomheder.

Koncernens hovedaktiviteter er ejendomsbesiddelse og -drift, der udgør hovedparten af koncernens balance, samt drift af malerforretning og autolakereri og hertil naturligt forbundne aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2017 realiseret et overskud på 7.175 t.kr. før minoritetsinteresser og skat og 3.570 t.kr. efter minoritetsinteresser og skat. Overskuddet fra de enkelte aktiviteter er i 2017 fordelt således:

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<i>Driftsresultater:</i>			
Drift af ejendomme	7.671	7.088	6.540
Drift af malerforretninger (inkl. associeret selskab før skat)	1.541	1.564	1.492
Drift af autolakereri	1.045	939	770
Øvrige aktiviteter	<u>(3.757)</u>	<u>(3.852)</u>	<u>(1.953)</u>
Driftsresultater i alt	<u>6.500</u>	<u>5.739</u>	<u>6.849</u>
<i>Dagsværdireguleringer:</i>			
Værdiregulering af ejendomme	(3.142)	4.551	(4.352)
Værdiregulering af renteswaps	3.064	(4.603)	4.310
Værdiregulering af værdipapir	<u>753</u>	<u>755</u>	<u>200</u>
Dagsværdireguleringer i alt	<u>675</u>	<u>703</u>	<u>158</u>
Koncernresultat før mindretsaktionærers andel (før skat)	7.175	6.442	7.004
Skat af ordinært resultat	(2.216)	(1.901)	(1.382)
Mindretsaktionærers andel	<u>(1.379)</u>	<u>(1.853)</u>	<u>(2.189)</u>
Koncernresultat efter mindretsaktionærers andel	<u>3.580</u>	<u>2.688</u>	<u>3.433</u>

Den ordinære indtjening har udviklet sig tilfredsstillende for alle driftsaktiviteter.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af udviklingsomkostninger for Søhave-projektet på grund af usikkerhed om projektets gennemførelse.

Dagsværdireguleringposterne påvirker samlet set resultatet med 1 mio.kr., hvoraf 3 mio.kr. kan henføres til løbetidsforkortelse ved renteafdækningsforretninger.

For nærmere beskrivelse af aktiviteterne henvises til de enkelte datterselskabers ledelsesberetninger.

Ledelsesberetning

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommenes værdi

Selskabet investeringsejendomme, hvor hovedparten er by- og boligejendomme, er optaget til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,9%, hvilket er uændret i forhold til 2016.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 32 mio.kr. og ca. 40 mio.kr.

Finansielle risici

85% af koncernens rentebærende gæld er rentesikret indtil minimum 2022. En renteændring på +/- 0,5%-point vil medføre en positiv/negativ værdiregulering på henholdsvis ca. 9 mio.kr. og ca. 10 mio.kr.

Selskabet forventer i årene fremover at bibeholde en konservativ gældssammensætning.

Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2018 og et ordinært driftsresultat, der er på niveau med indtjeningen i 2017. Dagsværdireguleringer er, som ovenfor beskrevet, afhængig af renteutviklingen i samfundet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttofortjeneste		32.862.209	32.851.181
Personaleomkostninger	1	(19.844.851)	(19.296.437)
Af- og nedskrivninger	2	(773.050)	(1.096.926)
Driftsresultat		12.244.308	12.457.818
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		335.817	267.251
Andre finansielle indtægter	3	3.825.514	767.781
Andre finansielle omkostninger	4	(6.089.407)	(11.601.501)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		10.316.232	1.891.349
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.141.555)	4.550.731
Resultat før skat		7.174.677	6.442.080
Skat af årets resultat	5	(2.215.700)	(1.901.025)
Årets resultat		4.958.977	4.541.055
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Overført resultat		3.079.792	2.187.572
Minoritetsinteressers andel af resultatet		1.379.185	1.853.483
		4.958.977	4.541.055

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		9.645.857	10.015.020
Investeringsejendomme		334.366.641	334.042.341
Produktionsanlæg og maskiner		225.511	141.913
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.117.343	1.922.273
Materielle anlægsaktiver	6	345.355.352	346.121.547
Kapitalandele i associerede virksomheder		627.068	591.251
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.325.640	3.572.340
Andre tilgodehavender		1.541.103	1.248.417
Finansielle anlægsaktiver	7	6.493.811	5.412.008
Anlægsaktiver		351.849.163	351.533.555
Råvarer og hjælpematerialer		428.156	467.347
Varer under fremstilling		36.900	42.000
Varebeholdninger		465.056	509.347
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.980.820	3.755.948
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	80.391	196.284
Andre tilgodehavender		311.334	349.369
Tilgodehavende selskabsskat		8.477	12.231
Periodeafgrænsningsposter		1.016.886	745.086
Tilgodehavender		5.397.908	5.058.918
Likvide beholdninger		111.826	1.934.896
Omsætningsaktiver		5.974.790	7.503.161
Aktiver		357.823.953	359.036.716

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		58.137.884	55.058.092
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		59.637.884	56.558.092
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		26.122.022	25.232.837
Egenkapital		85.759.906	81.790.929
Udskudt skat	10	27.119.700	24.904.000
Hensatte forpligtelser		27.119.700	24.904.000
Gæld til realkreditinstitutter		194.331.563	199.571.531
Anden gæld		33.274.400	36.338.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	227.605.963	235.909.531
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	5.547.951	4.497.434
Bankgæld		703.389	0
Deposita		3.399.767	3.514.549
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	60.976
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	65.575	65.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.350.675	1.456.357
Anden gæld		5.271.027	6.837.140
Kortfristede gældsforpligtelser		17.338.384	16.432.256
Gældsforpligtelser		244.944.347	252.341.787
Passiver		357.823.953	359.036.716
Associerede virksomheder	8		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Dattervirksomheder	15		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	1.000.000	55.058.092	500.000	25.232.837
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	(490.000)
Årets resultat	0	3.079.792	500.000	1.379.185
Egenkapital ultimo	1.000.000	58.137.884	500.000	26.122.022
				I alt kr.
Egenkapital primo				81.790.929
Udbetalt ordinært udbytte				(500.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				(490.000)
Årets resultat				4.958.977
Egenkapital ultimo				85.759.906

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Driftsresultat		12.244.308	12.457.818
Af- og nedskrivninger		773.050	1.096.926
Ændringer i arbejdskapital	12	(1.146.231)	117.427
Pengestrømme vedrørende primær drift		11.871.127	13.672.171
Modtagne finansielle indtægter		8.614	12.861
Betalte finansielle omkostninger		(6.015.233)	(6.745.269)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		3.754	7.519
Pengestrømme vedrørende drift		5.868.262	6.947.282
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(4.014.210)	(3.398.027)
Salg af materielle anlægsaktiver		865.800	3.615.000
Køb af finansielle anlægsaktiver		(292.686)	0
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	52.742
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		300.000	300.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(3.141.096)	569.715
Udbetalt udbytte		(990.000)	(990.000)
Optagelse/afdrag lån mv		(4.263.625)	3.708.284
Pengestrømme vedrørende finansiering		(5.253.625)	2.718.284
Ændring i likvider		(2.526.459)	10.235.281
Likvider primo		1.934.896	(8.300.385)
Likvider ultimo		(591.563)	1.934.896
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		111.826	1.934.896
Kortfristet gæld til banker		(703.389)	0
Likvider ultimo		(591.563)	1.934.896

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	17.185.244	16.732.983
Pensioner	2.380.184	2.279.872
Andre omkostninger til social sikring	279.423	283.582
	19.844.851	19.296.437
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	39	42
	2017 kr.	2016 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	915.810	1.096.926
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(142.760)	0
	773.050	1.096.926
	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	12	12.861
Dagsværdireguleringer	753.300	754.920
Øvrige finansielle indtægter	3.072.202	0
	3.825.514	767.781
	2017 kr.	2016 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	6.089.407	6.998.501
Øvrige finansielle omkostninger	0	4.603.000
	6.089.407	11.601.501
	2017 kr.	2016 kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	2.215.700	1.303.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	598.025
	2.215.700	1.901.025

Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	16.129.090	236.751.918	4.703.342	6.517.266
Tilgange	0	3.465.855	189.575	358.780
Afgange	0	0	(3.668.116)	(2.066.136)
Kostpris ultimo	16.129.090	240.217.773	1.224.801	4.809.910
Opskrivninger primo	0	97.290.423	0	0
Årets opskrivninger	0	(3.141.555)	0	0
Opskrivninger ultimo	0	94.148.868	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(6.114.070)	0	(4.561.429)	(4.594.993)
Årets afskrivninger	(369.163)	0	(68.693)	(477.954)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	3.630.832	1.380.380
Af- og nedskrivninger ultimo	(6.483.233)	0	(999.290)	(3.692.567)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.645.857	334.366.641	225.511	1.117.343

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,9% pr. 31.12.2017 mod 4,9% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 32 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 40 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 15,9 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 21.675 m², der består primært af beboelsesudlejning og sekundært erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Silkeborg.

Lejemålene, der anvendes som boligudlejning, kan af lejer opsiges med 3 måneders varsel.

Der er i den bogførte værdi for investeringsejendomme indregnet renter med 1.803 t.kr.

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.392.000	4.217.591	1.248.417
Tilgange	0	0	292.686
Kostpris ultimo	1.392.000	4.217.591	1.541.103
Opskrivninger primo	(800.749)	(645.251)	0
Andel af årets resultat	335.817	0	0
Udbytte	(300.000)	0	0
Årets opskrivninger	0	753.300	0
Opskrivninger ultimo	(764.932)	108.049	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	627.068	4.325.640	1.541.103

Andre tilgodehavender omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

	Hjemsted	Ejer- andel %
8. Associerede virksomheder		
Malerfirmaet Fr. Nielsen & Søn Skanderborg A/S	Skanderborg	50,0
	2017 kr.	2016 kr.
9. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	3.813.531	2.699.940
Foretagne acontofaktureringer	(3.798.715)	(2.503.656)
Overført til gældsforpligtelser	65.575	0
	80.391	196.284

Koncernens noter

	2017	2016
	kr.	kr.
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	34.036.700	32.856.000
Tilgodehavender	382.000	275.000
Gældsforpligtelser	219.000	182.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(7.518.000)	(8.409.000)
	27.119.700	24.904.000

Bevægelser i året

Primo	24.904.000
Indregnet i resultatopgørelsen	2.215.700
Ultimo	27.119.700

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	5.547.951	4.497.434	194.331.563	167.232.519
Anden gæld	0	0	33.274.400	0
	5.547.951	4.497.434	227.605.963	167.232.519

I anden gæld indgår renteswaps og rentecaps med 33.274 t.kr. mod 36.338 t.kr. sidste år.

Renteswappene har en samlet hovedstol på 2 x 25 mio.kr. Der betales en fast rente på 4,85-5% ekskl. administrationsbidrag til kreditforening frem til 2038 og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 6.

Den ene rentecap har en hovedstol på 20 mio.kr. ved indgåelse, og garanterer et renteloft på 4,5% ekskl. administrationsbidrag frem til 2038. Beløbet amortiseres over løbetiden. Den anden rentecap har en hovedstol på 25 mio.kr. og garanterer et renteloft på 3,0% ekskl. administrationsbidrag frem til 2028.

Afviklingen af de indregnede renteswaps og rentecaps afhænger af den fremtidige udvikling i rentekurven og løbetidsforkortelse.

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de indregnede lån tinglyst indekslån for opr. 4.486 t.kr. til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31.12.2017 4.986 t.kr

Koncernens noter

	2017	2016
	kr.	kr.
12. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	44.291	3.715
Ændring i tilgodehavender	(342.744)	(1.243.889)
Ændring i leverandørgæld mv.	(847.778)	1.357.601
Andre ændringer	N/A	0
	(1.146.231)	117.427

13. Eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet sædvanlige arbejdsgarantier for igangværende og afsluttede arbejder.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 343.892 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.965.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 79.964 t.kr.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
15. Dattervirk- somheder			
Herm. Rasmussen A/S	Silkeborg	A/S	51,0
Herm. Rasmussen A/S Erhvervsjendomme	Silkeborg	A/S	100,0
Herm. Rasmussen A/S Malerforretning	Silkeborg	A/S	100,0
Ringvejens Autolakereri A/S	Silkeborg	A/S	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttotab		(1.578.838)	(1.298.149)
Personaleomkostninger	1	(2.163.864)	(2.163.930)
Af- og nedskrivninger	2	85.212	(308.172)
Driftsresultat		(3.657.490)	(3.770.251)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.497.640	4.771.698
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		335.817	267.251
Andre finansielle indtægter	3	755.482	755.970
Andre finansielle omkostninger	4	(657)	(71)
Resultat før skat		2.930.792	2.024.597
Skat af årets resultat	5	649.000	662.975
Årets resultat		3.579.792	2.687.572
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.423.457	1.628.949
Overført resultat		(343.665)	558.623
		3.579.792	2.687.572

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	569.788
Materielle anlægsaktiver	6	0	569.788
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		44.750.567	42.462.927
Kapitalandele i associerede virksomheder		627.068	591.251
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.024.640	3.271.340
Finansielle anlægsaktiver	7	49.402.275	46.325.518
Anlægsaktiver		49.402.275	46.895.306
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.578.500	7.558.788
Udskudt skat	8	1.812.000	1.658.000
Andre tilgodehavender		123.294	140.698
Tilgodehavende selskabsskat		8.477	12.231
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		495.000	297.000
Periodeafgrænsningsposter		458.475	80.000
Tilgodehavender		10.475.746	9.746.717
Likvide beholdninger		12.801	154.996
Omsætningsaktiver		10.488.547	9.901.713
Aktiver		59.890.822	56.797.019

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.451.183	11.427.726
Overført overskud eller underskud		43.686.700	43.630.365
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		59.637.883	56.558.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	21.649
Anden gæld		229.939	217.279
Kortfristede gældsforpligtelser		252.939	238.928
Gældsforpligtelser		252.939	238.928
Passiver		59.890.822	56.797.019
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	1.000.000	11.427.726	43.630.365	500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(400.000)	400.000	0
Årets resultat	0	3.423.457	(343.665)	500.000
Egenkapital ultimo	1.000.000	14.451.183	43.686.700	500.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				56.558.091
Udbetalt ordinært udbytte				(500.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Årets resultat				3.579.792
Egenkapital ultimo				59.637.883

Modervirksomhedens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.410.000	1.410.000
Pensioner	750.000	750.000
Andre omkostninger til social sikring	3.864	3.930
	2.163.864	2.163.930
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017 kr.	2016 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	77.502	308.172
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(162.714)	0
	(85.212)	308.172
	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	12	0
Dagsværdireguleringer	753.300	754.920
Øvrige finansielle indtægter	2.170	1.050
	755.482	755.970
	2017 kr.	2016 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	657	71
	657	71
	2017 kr.	2016 kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(154.000)	(365.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(975)
Refusion i sambeskatning	(495.000)	(297.000)
	(649.000)	(662.975)

Modervirksomhedens noter

			Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			1.042.112
Afgange			(1.042.112)
Kostpris ultimo			0
Af- og nedskrivninger primo			(472.324)
Årets afskrivninger			(77.502)
Tilbageførsel ved afgange			549.826
Af- og nedskrivninger ultimo			0
Regnskabsmæssig værdi ultimo			0
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	27.124.452	1.392.000	3.916.591
Kostpris ultimo	27.124.452	1.392.000	3.916.591
Opskrivninger primo	15.338.475	(800.749)	(645.251)
Andel af årets resultat	5.497.640	335.817	0
Udbytte	(3.210.000)	(300.000)	0
Årets opskrivninger	0	0	753.300
Opskrivninger ultimo	17.626.115	(764.932)	108.049
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.750.567	627.068	4.024.640

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Modervirksomhedens noter

	2017	2016
	kr.	kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	0	12.000
Tilgodehavender	(43.000)	0
Fremførbare skattemæssige underskud	1.855.000	1.646.000
	1.812.000	1.658.000
Bevægelser i året		
Primo	1.658.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	154.000	
Ultimo	1.812.000	

9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en årlig leasingydelse på 201 t.kr. Restforpligtelsen på leasingaftalerne udgør 273 t.kr.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet kautionerer for Herm. Rasmussen A/S, Herm. Rasmussen A/S Malerforretning, Herm. Rasmussen A/S Erhvervsejendomme og Ringvejens Autolakereri A/S' bankengagement på 31.277 t.kr. samt prioritetsgæld og rentecap i Nykredit på 208.039 t.kr.

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Marianne Fisker Pedersen, Rønne Allé 88, 8600 Silkeborg.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændring af klassifikation af aktiver

Koncernen har ændret klassifikationen af grund fra varebeholdninger til investeringsejendomme, da endelig anvendelse af grund ikke var fastlagt på tidspunktet for erhvervelsen.

Sammenligningstal er i den forbindelse hermed ændret. Ændringen har alene indvirkning på præsentation af aktiver og påvirker således hverken resultat eller egenkapital.

Udover ovenstående er koncernregnskabet og årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mel-

Anvendt regnskabspraksis

lemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Optrævet bidrag til varme indgår ikke u huslejeindtægten.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

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

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	6-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til skønnet dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Koncernen foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et samlet fastsat afkastkrav på mellem 4,5% og 5%, idet der er tale om ensartede ejendomme. Afkastkravet fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme.

Der er ikke indhentet særskilte eksterne vurderinger på ejendommene.

Særlige ejendomme, hvor ovennævnte model medfører et misvisende resultat, er fastsat på baggrund af en individuelt skønnet værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af 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.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelser af dagsværdierne.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwill-beløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt

Anvendt regnskabspraksis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholds-mæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwill-beløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Anvendt regnskabspraksis

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasing-perioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er beregnet efter følgende principper:

$$\text{Egenkapitalens forrentning} = \frac{\text{Årets resultat inkl. minoritetsinteresser} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsinteresser}}$$

$$\text{Egenkapitalandel} = \frac{\text{Egenkapital (inkl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Balance}}$$

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Skytte Pedersen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-039971428618

IP: 130.227.166.133

2018-04-18 06:07:29Z

NEM ID 

Jan Skytte Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-039971428618

IP: 130.227.166.133

2018-04-18 06:07:29Z

NEM ID 

Jan Skytte Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-039971428618

IP: 130.227.166.133

2018-04-18 06:07:29Z

NEM ID 

Henrik Hedegård Lyhne

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-500954419338

IP: 193.200.225.108

2018-04-18 06:32:02Z

NEM ID 

Marianne Fisker Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-189843899123

IP: 188.114.163.204

2018-04-18 07:07:29Z

NEM ID 

Bo Odgaard

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:22597294

IP: 83.151.131.196

2018-04-18 11:53:53Z

NEM ID 

Preben Lindbjerg Mehlsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-950209283009

IP: 87.56.74.230

2018-04-22 19:21:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W0L65-E08H2-MEEFV-MD7J3-LY7KU-0JTW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>