

Herm. Rasmussen A/S Holding

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 29448361

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2017

Dirigent

Navn: Jan Skytte Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	9
Koncernens balance pr. 31.12.2016	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Herm. Rasmussen A/S Holding
Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29448361
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 03.04.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 03.04.2017

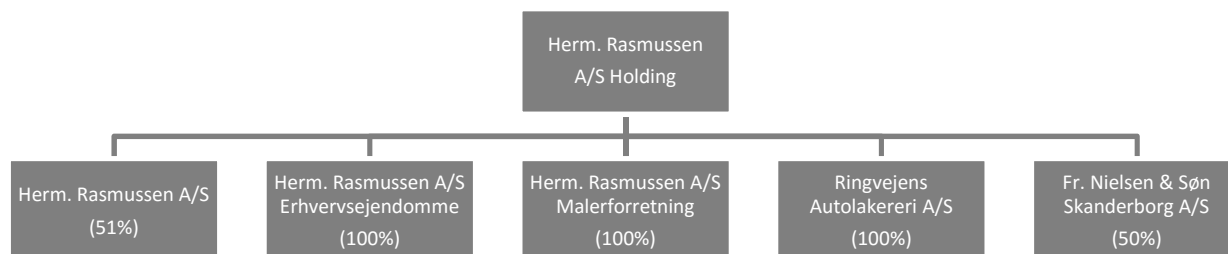
Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



	2012 t.kr.	2013 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.
Koncernens hoved- og nøgletal*					
Bruttoresultat	30.726	32.494	32.045	32.714	32.851
Driftsresultat	12.502	14.218	12.582	12.560	12.458
Resultat af finansielle poster	(6.898)	(6.343)	(6.215)	(5.831)	(6.231)
Resultat af associerede selskaber	229	243	115	320	267
Resultat før dagsværdireguleringer	5.604	8.118	6.481	7.049	6.494
Dagsværdireguleringer af investerings- ejendomme	3.333	(5.766)	17.444	(4.352)	4.551
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	(6.229)	7.689	(18.082)	4.307	(4.603)
Årets resultat før skat	2.709	10.041	5.843	7.004	6.442
Årets resultat før minoritetsinteresser	2.069	10.664	4.625	5.622	4.541
Årets resultat	1.329	6.848	1.119	3.434	2.688
Investeringsejendomme	306.267	306.128	328.247	326.921	330.258
Varebeholdninger	435	489	516	4.153	4.294
Rentebærende gæld (netto)	220.538	217.230	217.441	208.408	202.134
Balancesum	326.719	329.608	352.841	352.015	359.037
Rentebærende gæld/samlede aktiver	67,5%	65,9%	61,7%	59,2%	56,3%
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	55.455	64.628	67.764	78.240	81.791
Heraf minoritetsinteresser	13.360	16.685	19.720	23.869	25.233
Investeringer i materielle anlægsaktiver	10.758	6.540	5.959	3.673	3.254
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning inkl. minoritets- interesser(%)	3,7	17,8	7,0	7,7	5,7
Soliditetsgrad (%)	16,7	19,6	19,2	22,2	22,8

*Hoved- og nøgletallene for regnskabsårene 2012-2014 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 2016 realiseret et overskud på 6.442 t.kr. før minoritetsinteresser og skat og 2.688 t.kr. efter minoritetsinteresser og skat. Overskuddet fra de enkelte aktiviteter er i 2016 fordelt således:

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<i>Driftsresultater:</i>			
Drift af ejendomme	7.088	6.540	6.130
Drift af malerforretninger (inkl. associeret selskab før skat)	1.564	1.492	1.461
Drift af autolakereri	939	770	529
Øvrige aktiviteter	<u>(3.852)</u>	<u>(1.953)</u>	<u>(2.279)</u>
Driftsresultater i alt	<u>5.739</u>	<u>6.849</u>	<u>5.841</u>
<i>Dagsværdireguleringer:</i>			
Værdiregulering af ejendomme	4.551	(4.352)	17.444
Værdiregulering af renteswaps	(4.603)	4.310	(17.099)
Værdiregulering af realkreditlån	0	0	(983)
Værdiregulering af værdipapir	<u>755</u>	<u>200</u>	<u>640</u>
Dagsværdireguleringer i alt	<u>703</u>	<u>158</u>	<u>2</u>
Koncernresultat før mindretalsaktionærers andel (før skat)	6.442	7.004	5.843
Skat af ordinært resultat	(1.901)	(1.382)	(1.199)
Mindretalsaktionærers andel	<u>(1.853)</u>	<u>(2.189)</u>	<u>(3.525)</u>
Koncernresultat efter mindretalsaktionærers andel	<u>2.688</u>	<u>3.433</u>	<u>1.119</u>

Den ordinære indtjening har udviklet sig tilfredsstillende for alle driftsaktiviteter.

Dagsværdireguleringposterne påvirker samlet set resultatet med godt 703 t.kr. Posten dækker dog over store forskydninger.

Værdireguleringen af ejendommene påvirker resultatet positivt.

Dagsværdireguleringer af rentesikringsforretninger påvirker resultatet negativt som følge af rentefaldet i 2016. Selskabets indtjening over forretningernes restløbetid vil blive påvirket positivt med ca. 33 mio.kr., svarende til det beløb, der indtil den 31.12.2016 er udgiftsført og opført som gæld, som en følge af det generelle fald i renteniveauet efter indgåelsen af rentesikringsforretningerne.

Ledelsesberetning

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

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret på væsentlige områder som følge af anvendelse af ændringerne til årsregnskabsloven. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten. Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen udgør en forbedring af årets resultat efter skat med 710 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er forøget med 4.644 t.kr. Hensættelse til udskudt skat primo er som følge af praksisændringen forøget med 1.309 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommenes værdi

Selskabet investeringsejendomme, hvor hovedparten er by- og boligejendomme, er optaget til en vægтет gennemsnitlig afkastprocent 4,9%.

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. 33 mio.kr. og ca. 38 mio.kr.

Finansielle risici

I 2016 er koncernens rentebærende gæld omlagt, således at 88% er rentesikret indtil minimum 2022. I forbindelse med omlægningen er afdragsprofilen samtidig ændret, således at der er afdragsfrihed indtil 2027 for 31% af realkreditgælden. En renteændring på +/- 0,5 %-point vil medføre en positiv/negativ værdiregulering på henholdsvis ca. 9 mio.kr. og ca. 11 mio.kr.

Selskabet forventer i årene fremover at bibeholde en konservativ gældssammensætning.

Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2017 og et ordinært driftsresultat, der er på niveau med indtjeningen i 2016. 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		32.851.181	32.714.153
Personaleomkostninger	1	(19.296.437)	(19.112.158)
Af- og nedskrivninger		(1.096.926)	(1.042.102)
Driftsresultat		12.457.818	12.559.893
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		267.251	320.228
Andre finansielle indtægter	2	767.781	1.248.628
Andre finansielle omkostninger	3	(6.998.501)	(7.079.697)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		6.494.349	7.049.052
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.550.731	(4.352.212)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(4.603.000)	4.307.000
Resultat før skat		6.442.080	7.003.840
Skat af årets resultat	4	(1.901.025)	(1.381.625)
Årets resultat	5	4.541.055	5.622.215

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.015.020	9.830.841
Investeringsejendomme		330.257.751	326.920.896
Produktionsanlæg og maskiner		141.913	104.833
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.922.273	2.388.008
Materielle anlægsaktiver	6	342.336.957	339.244.578
Kapitalandele i associerede virksomheder		591.251	624.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.572.340	2.817.420
Andre tilgodehavender		1.248.417	1.301.159
Finansielle anlægsaktiver	7	5.412.008	4.742.579
Anlægsaktiver		347.748.965	343.987.157
Råvarer og hjælpematerialer		467.347	490.662
Varer under fremstilling		3.826.590	3.662.437
Varebeholdninger		4.293.937	4.153.099
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.755.948	3.333.918
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	196.284	107.210
Andre tilgodehavender		349.369	144.929
Tilgodehavende selskabsskat		12.231	19.750
Periodeafgrænsningsposter	10	745.086	216.741
Tilgodehavender		5.058.918	3.822.548
Likvide beholdninger		1.934.896	52.600
Omsætningsaktiver		11.287.751	8.028.247
Aktiver		359.036.716	352.015.404

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		55.058.092	52.870.520
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		56.558.092	54.370.520
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		25.232.837	23.869.354
Egenkapital		81.790.929	78.239.874
Udskudt skat	11	24.904.000	23.002.363
Hensatte forpligtelser		24.904.000	23.002.363
Gæld til realkreditinstitutter		199.571.531	195.371.961
Anden gæld		36.338.000	31.735.000
Langfristede gældsforpligtelser	12	235.909.531	227.106.961
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	4.497.434	4.736.000
Bankgæld		0	8.352.985
Deposita		3.514.549	3.580.734
Modtagne forudbetalinger fra kunder		60.976	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	65.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.456.357	1.398.768
Anden gæld		6.837.140	5.597.719
Kortfristede gældsforpligtelser		16.432.256	23.666.206
Gældsforpligtelser		252.341.787	250.773.167
Passiver		359.036.716	352.015.404
Associerede virksomheder	8		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Dattervirksomheder	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	1.000.000	50.276.160	500.000	21.820.478
Ændring i regnskabspraksis	0	2.594.360	0	2.048.876
Korrigeret egenkapital primo	1.000.000	52.870.520	500.000	23.869.354
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	(490.000)
Årets resultat	0	2.187.572	500.000	1.853.483
Egenkapital ultimo	1.000.000	55.058.092	500.000	25.232.837
				I alt kr.
Egenkapital primo				73.596.638
Ændring i regnskabspraksis				4.643.236
Korrigeret egenkapital primo				78.239.874
Udbetalt ordinært udbytte				(500.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				(490.000)
Årets resultat				4.541.055
Egenkapital ultimo				81.790.929

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Driftsresultat		12.457.818	12.559.893
Af- og nedskrivninger		1.096.926	1.042.102
Ændringer i arbejdskapital	13	(27.126)	1.029.603
Pengestrømme vedrørende primær drift		13.527.618	14.631.598
Modtagne finansielle indtægter		12.861	54.219
Betalte finansielle omkostninger		(6.745.269)	(6.837.836)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		7.519	(19.722)
Pengestrømme vedrørende drift		6.802.729	7.828.259
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(3.253.474)	(3.673.283)
Salg af materielle anlægsaktiver		3.615.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	(1.254.000)
Salg af finansielle anlægsaktiver		52.742	2.452.500
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		300.000	100.000
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		0	(2.645.488)
Pengestrømme vedrørende investeringer		714.268	(5.020.271)
Udbetalt udbytte		(990.000)	(740.000)
Optagelse/afdrag lån mv		3.708.284	(2.392.747)
Pengestrømme vedrørende finansiering		2.718.284	(3.132.747)
Ændring i likvider		10.235.281	(324.759)
Likvider primo		(8.300.385)	(7.975.626)
Likvider ultimo		1.934.896	(8.300.385)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.934.896	52.600
Kortfristet gæld til banker		0	(8.352.985)
Likvider ultimo		1.934.896	(8.300.385)

Koncernens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	16.732.983	16.796.695
Pensioner	2.279.872	2.019.354
Andre omkostninger til social sikring	283.582	296.109
	19.296.437	19.112.158
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	42	41
	2016 kr.	2015 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	12.861	54.219
Dagsværdireguleringer	754.920	1.194.409
	767.781	1.248.628
	2016 kr.	2015 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	6.998.501	7.050.015
Valutakursreguleringer	0	29.682
	6.998.501	7.079.697
	2016 kr.	2015 kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	1.303.000	1.381.653
Regulering vedrørende tidligere år	598.025	(28)
	1.901.025	1.381.625
	2016 kr.	2015 kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overført resultat	2.187.572	2.933.666
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.853.483	2.188.549
	4.541.055	5.622.215

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	15.625.839	232.283.025	4.585.193	6.821.216
Tilgange	503.251	1.936.124	118.149	696.050
Afgange	0	(1.251.821)	0	(1.000.000)
Kostpris ultimo	16.129.090	232.967.328	4.703.342	6.517.266
Opskrivninger primo	0	94.637.871	0	0
Årets opskrivninger	0	4.550.731	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(1.898.179)	0	0
Opskrivninger ultimo	0	97.290.423	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(5.794.998)	0	(4.480.360)	(4.433.208)
Årets afskrivninger	(319.072)	0	(81.069)	(696.785)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	535.000
Af- og nedskrivninger ultimo	(6.114.070)	0	(4.561.429)	(4.594.993)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.015.020	330.257.751	141.913	1.922.273

Der er i bogført værdi for domicilejendomme og investeringsejendomme indregnet renter med henholdsvis 28 t.kr. og 1.775 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	1.301.159
Afgange	0	0	(52.742)
Kostpris ultimo	1.392.000	4.217.591	1.248.417
Opskrivninger primo	(768.000)	(1.400.171)	0
Andel af årets resultat	267.251	0	0
Udbytte	(300.000)	0	0
Årets opskrivninger	0	754.920	0
Opskrivninger ultimo	(800.749)	(645.251)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	591.251	3.572.340	1.248.417

Andre tilgodehavender omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

	Hjemsted	Ejer- andel %
8. Associerede virksomheder		
Malerfirmaet Fr. Nielsen & Søn Skanderborg A/S	Skanderborg	50,0
	2016 kr.	2015 kr.
9. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	2.699.940	1.150.049
Foretagne acontofaktureringer	(2.503.656)	(1.042.839)
	196.284	107.210

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt løn samt sponsorater.

Koncernens noter

	2016	2015
	kr.	kr.
11. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	32.856.000	31.266.000
Tilgodehavender	275.000	370.000
Gældsforpligtelser	182.000	(178.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(8.409.000)	(8.457.000)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	0	1.363
	24.904.000	23.002.363
Bevægelser i året		
Primo	23.002.363	
Indregnet i resultatopgørelsen	1.901.637	
Ultimo	24.904.000	

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
12. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.497.434	4.736.000	199.571.531	162.151.000
Deposita	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	36.338.000	0
	4.497.434	4.736.000	235.909.531	162.151.000

I anden gæld indgår renteswaps og rentecaps med 36.338 t.kr. mod 31.735 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 2030. 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. 31.12.2016 3.372 t.kr.

Koncernens noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
13. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(140.838)	2.700
Ændring i tilgodehavender	(1.243.889)	1.255.459
Ændring i leverandørgæld mv.	1.357.601	(999.392)
Andre ændringer	0	770.836
	<u>(27.126)</u>	<u>1.029.603</u>

14. Eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet sædvanlige arbejdsgarantier for igangværende og afsluttede arbejder.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 340.273 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.965.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30.513 t.kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
16. Dattervirk- somheder			
Herm. Rasmussen A/S	Silkeborg	A/S	51,0
Herm. Rasmussen A/S Erhvervsejendomme	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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttotab		(1.298.149)	(931.556)
Personaleomkostninger	1	(2.163.930)	(1.918.995)
Af- og nedskrivninger		(308.172)	(315.422)
Driftsresultat		(3.770.251)	(3.165.973)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.771.698	7.549.417
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		267.251	320.228
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	288.195
Andre finansielle indtægter		755.970	1.231.417
Andre finansielle omkostninger		(71)	0
Resultat før skat		2.024.597	6.223.284
Skat af årets resultat	2	662.975	335.028
Årets resultat	3	2.687.572	6.558.312

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		569.788	877.960
Materielle anlægsaktiver	4	569.788	877.960
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		42.462.927	40.451.229
Kapitalandele i associerede virksomheder		591.251	624.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.271.340	2.516.420
Finansielle anlægsaktiver	5	46.325.518	43.591.649
Anlægsaktiver		46.895.306	44.469.609
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.558.788	8.324.665
Udskudt skat	6	1.658.000	1.293.000
Andre tilgodehavender		140.698	72.835
Tilgodehavende selskabsskat		12.231	19.750
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		297.000	348.000
Periodeafgrænsningsposter	7	80.000	80.000
Tilgodehavender		9.746.717	10.138.250
Likvide beholdninger		154.996	1.741
Omsætningsaktiver		9.901.713	10.139.991
Aktiver		56.797.019	54.609.600

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.427.726	9.798.777
Overført overskud eller underskud		43.630.365	43.071.742
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		56.558.091	54.370.519
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.649	200
Anden gæld		237.279	238.881
Kortfristede gældsforpligtelser		238.928	239.081
Gældsforpligtelser		238.928	239.081
Passiver		56.797.019	54.609.600
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		
Transaktioner med nærtstående parter	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital 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	7.204.417	43.071.742	500.000
Ændring i regnskabspraksis	0	2.594.360	0	0
Korrigeret egenkapital primo	1.000.000	9.798.777	43.071.742	500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)
Årets resultat	0	1.628.949	558.623	500.000
Egenkapital ultimo	1.000.000	11.427.726	43.630.365	500.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				51.776.159
Ændring i regnskabspraksis				2.594.360
Korrigeret egenkapital primo				54.370.519
Udbetalt ordinært udbytte				(500.000)
Årets resultat				2.687.572
Egenkapital ultimo				56.558.091

Modervirksomhedens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.410.000	1.415.000
Pensioner	750.000	500.000
Andre omkostninger til social sikring	3.930	3.995
	2.163.930	1.918.995
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2016 kr.	2015 kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(297.000)	(348.000)
Ændring af udskudt skat	(365.000)	13.000
Regulering vedrørende tidligere år	(975)	(28)
	(662.975)	(335.028)
	2016 kr.	2015 kr.
3. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.628.949	5.009.645
Overført resultat	558.623	1.048.667
	2.687.572	6.558.312

Modervirksomhedens noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.577.112
Tilgange	465.000
Afgange	(1.000.000)
Kostpris ultimo	1.042.112
Af- og nedskrivninger primo	(699.152)
Årets afskrivninger	(308.172)
Tilbageførsel ved afgang	535.000
Af- og nedskrivninger ultimo	(472.324)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	569.788

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
5. 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	10.732.417	(768.000)	(1.400.171)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	2.594.360	0	0
Andel af årets resultat	4.771.698	267.251	0
Udbytte	(2.760.000)	(300.000)	0
Årets opskrivninger	0	0	754.920
Opskrivninger ultimo	15.338.475	(800.749)	(645.251)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.462.927	591.251	3.271.340

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne i koncernregnskabet.

Modervirksomhedens noter

	2016	2015
	kr.	kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	12.000	(10.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	1.646.000	1.303.000
	1.658.000	1.293.000
Bevægelser i året		
Primo	1.293.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	365.000	
Ultimo	1.658.000	

7. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt løn.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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 33.406 t.kr. samt prioritetsgæld og rentecap i Nykredit på 210.257 t.kr.

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Marianne Fisker Pedersen, Rønne Allé 88, 8600 Silkeborg.

10. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Som følge af den nye årsregnskabslov måles gæld tilknyttet investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Ændringen i regnskabspraksis har medført tilretning af sammenligningstal. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten. Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen udgør en forbedring af årets resultat efter skat med 710 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er forøget med 4.644 t.kr. Hensættelse til udskudt skat primo er som følge af praksisændringen forøget med 1.309 t.kr.

Tidligere har modtagne huslejedeposita været klassificeret som langfristet gældsforpligtelse. Årsregnskabsloven foreskriver, at forpligtelser, der forfalder til betaling inden for et år efter regnskabsårets udløb er kortfristet men andre forpligtelser er langfristede. Indgåede lejekontrakter giver lejer mulighed for at opsigelejemålet med mindre end 12 måneders varsel, hvorfor modtagne huslejedeposita skal præsenteres som kortfristet gældsforpligtelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 mellemværender 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 af dattervirksomhedens nettoaktiver præsenteres som en særskilt post i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser"

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

Anvendt regnskabspraksis

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).

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. Opkrævet bidrag til varme indgår ikke i 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 associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter 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 selskabsskat 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.

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:

Domicilejendomme (bygninger)	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	6-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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 de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

Anvendt regnskabspraksis

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 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 eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Der foretages nedskrivning på ukurante varer, herunder langsomt omsættelige varer.

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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 en 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 foregåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

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.

Lån med ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 med fradrag af kortfristet bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er beregnet efter følgende principper:

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

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