



Herm. Rasmussen A/S Holding

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 29448361

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.04.2022

Jan Skytte Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	10
Koncernens balance pr. 31.12.2021	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Herm. Rasmussen A/S Holding

Stagehøjvej 17

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29448361

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Preben Lindbjerg Mehlsen, formand

Henrik Hedegård Lyhne

Marianne Fisker Pedersen

Jan Skytte Pedersen

Direktion

Jan Skytte Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 05.04.2022

Direktion

Jan Skytte Pedersen

direktør

Bestyrelse

Preben Lindbjerg Mehlsen

formand

Henrik Hedegård Lyhne

Marianne Fisker Pedersen

Jan Skytte 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 anvendte 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 05.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

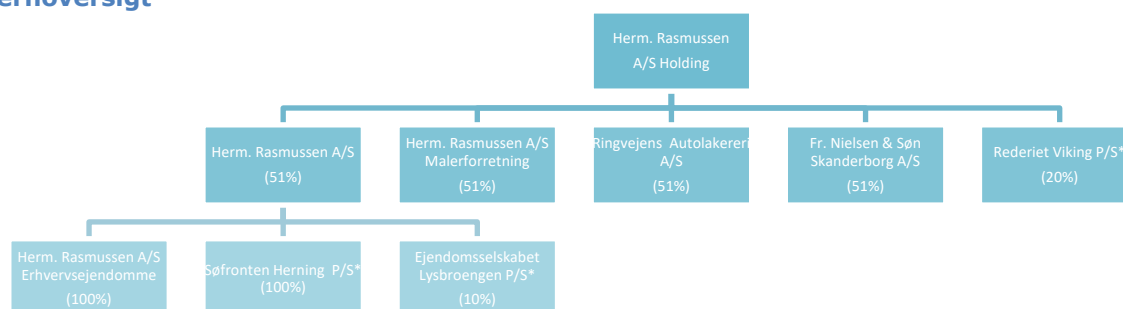
Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



* herudover tilhørende ejerandele i komplementarselskaber.

Koncernens hoved- og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Hovedtal					
Bruttoresultat	40.483	36.614	36.170	34.679	32.862
Driftsresultat	14.081	16.074	12.859	12.773	12.244
Resultat af finansielle poster	(5.150)	(5.808)	(5.915)	(6.039)	(6.080)
Resultat af associerede selskaber	602	557	(106)	370	336
Resultat før dagsværdireguleringer	9.533	11.413	6.838	7.104	6.500
Dagsværdireguleringer af investerings- ejendomme	4.508	9.206	13.290	3.112	(3.142)
Regulering af finansielle forpligtelser, realkreditlån og værdipapirer	13.170	(3.580)	(11.162)	50	3.817
Årets resultat før skat	27.211	17.039	8.966	10.266	7.175
Årets resultat før minoritetsinteresser	21.904	13.348	7.010	8.135	4.959
Årets resultat	10.741	6.801	1.935	4.634	3.580
Investeringsejendomme	435.570	428.740	418.736	345.690	334.367
Varebeholdninger	661	503	492	454	465
Rentebærende gæld (netto)	246.858	249.548	260.179	201.617	200.471
Balancesum	472.342	458.820	446.288	370.891	357.824
Rentebærende gæld/samlede aktiver	52,3%	54,4%	58,3%	54,4%	56,0%
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	131.674	111.282	98.924	92.905	85.760
Heraf minoritetsinteresser	45.988	38.118	33.718	29.133	26.122
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.717	1.091	60.381	8.292	4.381
Nøgletal (inkl. minoritetsinteresser)					
Egenkapitalens forrentning (%)	18,0	12,7	7,3	9,1	5,9
Soliditetsgrad (%)	27,9	24,3	22,2	25,0	24,0

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2021 realiseret et overskud på 27.211 t.kr. før minoritetsinteresser og skat og 10.741 t.kr. efter minoritetsinteresser og skat. Overskuddet fra de enkelte aktiviteter er i 2021 fordelt således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<i>Driftsresultater:</i>					
Drift af ejendomme	8.736	10.347	8.647	7.921	7.671
Drift af malerforretninger	2.925	2.516	649	2.428	1.541
Drift af autolakereri	879	889	1.188	816	1.045
Øvrige aktiviteter	(3.007)	(2.339)	(3.646)	(4.061)	(3.757)
Driftsresultater	9.533	11.413	6.838	7.104	6.500
<i>Dagsværdireguleringer:</i>					
Værdiregulering af ejendomme	4.508	9.206	13.290	3.112	(3.142)
Værdiregulering af renteswaps	9.453	(3.149)	(8.693)	(66)	3.064
Værdiregulering af værdipapirer	3.717	(431)	162	116	753
Realkreditomlægning	-	-	(2.631)	-	-
Dagsværdireguleringer i alt	17.678	5.626	2.128	3.162	675
Koncernresultat før minoritetsinteresser og skat	27.211	17.039	8.966	10.266	7.175
Skat af ordinært resultat	(5.307)	(3.692)	(1.956)	(2.131)	(2.216)
Minoritetsinteresser	(11.163)	(6.547)	(5.075)	(3.501)	(1.379)
Koncernresultat efter minoritetsinteresser og skat	10.741	6.801	1.935	4.634	3.580

Koncernen har pr. 01.06.2021 anskaffet majoriteten af Malerfirma Fr. Nielsen & Søn A/S. Selskabet indgår herefter i konsolideringen med 51%. Regnskabstallene er derfor væsentligt påvirket heraf.

Driftsresultaterne har udviklet sig tilfredsstillende for alle forretningsområder. Resultatet af ejendomsaktiviteterne er på niveau med forventede, og resultatet af driftsaktiviteterne er bedre end det forventede.

Dagsværdireguleringposterne påvirker samlet set resultatet med 17.678 t.kr.

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommens værdi

Koncernens investeringsejendomme, hvor hovedparten er by- og boligejendomme, er optaget til en gennemsnitlig afkastprocent på 4,7%, hvilket er uændret i forhold til 2020.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,25% vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 22 mio. kr. og ca. 25 mio. kr.

Finansielle risici

Selskabet har i 2021 fastholdt en konservativ gældssammensætning.

Selskabets rentebærende gæld består af fastforrentede lån eller rentesikrede lån. En renteændring på +/- 0,5%-point vil medføre en positiv/negativ værdiregulering på ca. 10 mio.kr.

Selskabet forventer i årene fremover fortsat at bibeholde en konservativ gældssammensætning.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et fornuftigt aktivitetsniveau i 2022, dog med et ordinært driftsresultat lidt under det realiserede driftsresultat i 2021. 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		40.483.209	36.614.208
Personaleomkostninger	1	(25.023.035)	(19.987.412)
Af- og nedskrivninger	2	(1.379.314)	(552.636)
Driftsresultat		14.080.860	16.074.160
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		601.823	556.696
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		3.756.870	750.000
Andre finansielle indtægter	3	10.193.139	128.869
Andre finansielle omkostninger	4	(5.929.253)	(9.675.296)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		22.703.439	7.834.429
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.507.681	9.205.038
Resultat før skat		27.211.120	17.039.467
Skat af årets resultat	5	(5.307.514)	(3.691.546)
Årets resultat		21.903.606	13.347.921
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	500.000
Overført resultat		8.741.032	6.300.740
Minoritetsinteressers andel af resultatet		11.162.574	6.547.181
Resultatdisponering		21.903.606	13.347.921

Koncernens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Goodwill		0	0
Immaterielle aktiver	6	0	0
Grunde og bygninger		10.729.824	8.867.507
Investeringsejendomme		435.570.440	428.739.815
Produktionsanlæg og maskiner		30.006	57.791
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.096.328	1.300.912
Materielle aktiver	7	448.426.598	438.966.025
Kapitalandele i associerede virksomheder		40.075	858.037
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.383.390	7.402.820
Andre tilgodehavender		1.588.068	2.238.981
Finansielle aktiver	8	15.011.533	10.499.838
Anlægsaktiver		463.438.131	449.465.863
Råvarer og hjælpematerialer		627.671	474.289
Varer under fremstilling		33.000	28.500
Varebeholdninger		660.671	502.789
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.547.360	3.364.868
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	181.762	323.148
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		550.000	500.000
Andre tilgodehavender		1.167.589	1.900.215
Periodeafgrænsningsposter		443.344	648.887
Tilgodehavender		7.890.055	6.737.118
Likvide beholdninger		352.816	2.114.068
Omsætningsaktiver		8.903.542	9.353.975
Aktiver		472.341.673	458.819.838

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		82.686.394	71.664.604
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	500.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		85.686.394	73.164.604
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		45.988.021	38.117.584
Egenkapital		131.674.415	111.282.188
Udskudt skat	10	40.468.610	34.897.000
Hensatte forpligtelser		40.468.610	34.897.000
Gæld til realkreditinstitutter		234.894.722	239.456.474
Bankgæld		2.469.684	2.176.496
Anden gæld		37.458.748	47.620.180
Langfristede gældsforpligtelser	11	274.823.154	289.253.150
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	7.517.832	8.029.166
Bankgæld		1.975.562	0
Deposita		5.031.329	4.914.504
Modtagne forudbetalinger fra kunder		187.391	151.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.846.729	1.570.840
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		714.296	182.761
Anden gæld		7.102.355	8.538.404
Kortfristede gældsforpligtelser		25.375.494	23.387.500
Gældsforpligtelser		300.198.648	312.640.650
Passiver		472.341.673	458.819.838
Dagsværdioplysninger	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Dattervirksomheder	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	1.000.000	71.664.604	500.000	73.164.604	38.117.584
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	2.280.758	0	2.280.758	(2.280.758)
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	4.623.621
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)	(980.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	(4.655.000)
Årets resultat	0	8.741.032	2.000.000	10.741.032	11.162.574
Egenkapital ultimo	1.000.000	82.686.394	2.000.000	85.686.394	45.988.021

	I alt kr.
Egenkapital primo	111.282.188
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0
Kapitalforhøjelse	4.623.621
Udbetalt ordinært udbytte	(1.480.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(4.655.000)
Årets resultat	21.903.606
Egenkapital ultimo	131.674.415

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		14.080.860	16.074.160
Af- og nedskrivninger		1.379.314	552.636
Ændringer i arbejdskapital	12	1.132.903	1.773.662
Pengestrømme vedrørende primær drift		16.593.077	18.400.458
Modtagne finansielle indtægter		134.139	132.869
Betalte finansielle omkostninger		(5.929.253)	(6.266.718)
Refunderet/(betalt) skat		(172.627)	0
Pengestrømme vedrørende drift		10.625.336	12.266.609
Køb mv. af materielle aktiver		(5.717.623)	(1.090.609)
Køb af finansielle aktiver		(1.762.192)	(476.486)
Køb af virksomheder		(969.785)	0
Modtagne udbytter		450.000	0
Lån til associerede virksomheder		(50.000)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(8.049.600)	(1.567.095)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		2.575.736	10.699.514
Optagelse af lån		2.268.750	940.000
Afdrag på lån mv.		(5.625.894)	(6.756.956)
Udbetalt udbytte		(6.135.000)	(990.000)
Gæld til virksomhedsdeltager		531.535	0
Indbetaling fra minoriteter vedr. erhvervelse af virksomheder		4.623.621	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(4.336.988)	(6.806.956)
Ændring i likvider		(1.761.252)	3.892.558
Likvider primo		2.114.068	(1.778.490)
Likvider ultimo		352.816	2.114.068

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	352.816	2.114.068
Likvider ultimo	352.816	2.114.068

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	21.620.819	17.253.842
Pensioner	2.806.661	2.474.153
Andre omkostninger til social sikring	595.555	259.417
	25.023.035	19.987.412
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	55	39

2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	660.265	0
Afskrivninger på materielle aktiver	769.882	739.462
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(50.833)	(186.826)
	1.379.314	552.636

3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	219	0
Dagsværdireguleringer	4.526.300	0
Øvrige finansielle indtægter	5.666.620	128.869
	10.193.139	128.869

4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	5.912.830	6.117.748
Dagsværdireguleringer	0	431.286
Øvrige finansielle omkostninger	16.423	3.126.262
	5.929.253	9.675.296

5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	199.000	0
Ændring af udskudt skat	5.108.529	3.691.174
Regulering vedrørende tidligere år	(15)	372
	5.307.514	3.691.546

6 Immaterielle aktiver

	Goodwill kr.
Tilgange	660.265
Kostpris ultimo	660.265
Årets afskrivninger	(660.265)
Af- og nedskrivninger ultimo	(660.265)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	15.802.505	314.705.436	207.600	2.574.018
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	0	0	1.022.234
Tilgange	2.115.275	2.322.944	0	1.279.404
Afgange	0	0	0	(736.372)
Kostpris ultimo	17.917.780	317.028.380	207.600	4.139.284
Af- og nedskrivninger primo	(6.934.998)	0	(149.809)	(1.273.106)
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	0	0	(897.916)
Årets afskrivninger	(252.958)	0	(27.785)	(489.139)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	0	617.205
Af- og nedskrivninger ultimo	(7.187.956)	0	(177.594)	(2.042.956)
Dagsværdireguleringer primo	0	114.034.379	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	4.507.681	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	118.542.060	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.729.824	435.570.440	30.006	2.096.328

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

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,7% pr. 31.12.2021, dette er uændret i forhold til sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere

den samlede dagsværdi med 22 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 25 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 20,4 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 25.723 m², der består primært af beboelsesudlejning og sekundært erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Silkeborg og Herning.

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

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	1.502.000	6.698.077	2.238.981
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	5.000	0
Tilgange	0	1.742.796	0
Afgange	(1.392.000)	0	(650.913)
Kostpris ultimo	110.000	8.445.873	1.588.068
Opskrivninger primo	(643.963)	704.743	0
Andel af årets resultat	268.073	0	0
Udbytte	(450.000)	0	0
Årets opskrivninger	0	605.904	0
Dagsværdireguleringer	0	3.626.870	0
Tilbageførsel ved afgang	755.965	0	0
Opskrivninger ultimo	(69.925)	4.937.517	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.075	13.383.390	1.588.068

Andre tilgodehavender omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Rederiet Viking P/S	Silkeborg	20,0
Komplementarselskabet Rederiet Viking ApS	Silkeborg	20,0

9 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021 kr.	2020 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	11.049.380	5.826.312
Foretagne acontofaktureringer	(10.867.618)	(5.503.164)
	181.762	323.148

10 Udskudt skat

	2021	2020
	kr.	kr.
Materielle aktiver	45.032.000	42.829.000
Tilgodehavender	955.000	495.000
Forpligtelser	346.000	388.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(5.864.390)	(8.815.000)
Udskudt skat i alt	40.468.610	34.897.000

Bevægelser i året	2021
	kr.
Primo	34.897.000
Indregnet i resultatopgørelsen	5.571.610
Ultimo	40.468.610

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.769.832	4.529.166	234.894.722	217.115.316
Bankgæld	1.748.000	2.500.000	2.469.684	0
Anden gæld	1.000.000	1.000.000	37.458.748	1.394.405
	7.517.832	8.029.166	274.823.154	218.509.721

I anden gæld indgår renteswaps og rentecaps med 35.730 t.kr. mod 45.183 t.kr. sidste år samt indefrosne feriepenge og øvrige udlån.

Renteswappene har en samlet hovedstol på 2 x 25 mio.kr. Der betales en fast rente på 4,85-5,01% ekskl. administrationsbidrag til kreditforening frem til 2038 og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 6.

Dagsværdien af renteswapaftalerne er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31. december 2021 ved anvendelse af en risikofri rente. Efterfølgende er der foretaget en vurdering af koncernens egen kreditrisiko.

Rentecappen har en hovedstol på 50 mio.kr. ved indgåelse og garanterer et renteloft på 1,5% ekskl. administrationsbidrag frem til 2029. Beløbet amortiseres over løbetiden.

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

indeksslån for opr. 4.486 t.kr. til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager 4.572 t.kr. pr. 31.12.2021.

12 Ændring i arbejdskapital

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring i varebeholdninger	(33.847)	(10.581)
Ændring i tilgodehavender	2.610.601	(484.199)
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.443.851)	2.268.442
	1.132.903	1.773.662

13 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	6.506.520
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	605.904

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 446.300 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.965.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 88.866 t.kr.

16 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Herm. Rasmussen A/S	Silkeborg	A/S	51,0
Herm. Rasmussen A/S Erhvervsejendomme	Silkeborg	A/S	51,0
Søfronten Herning P/S	Silkeborg	P/S	51,0
Komplementarselskabet Søfronten Herning ApS	Silkeborg	ApS	51,0
Herm. Rasmussen A/S Malerforretning	Silkeborg	A/S	51,0
Ringvejens Autolakereri A/S	Silkeborg	A/S	51,0
Malerfirma Fr. Nielsen & Søn A/S	Skanderborg	A/S	51,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(642.743)	(834.757)
Personaleomkostninger	1	(2.489.585)	(2.214.330)
Driftsresultat		(3.132.328)	(3.049.087)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.165.183	7.984.890
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		601.823	556.696
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	750.000
Andre finansielle indtægter	2	732.411	120.000
Andre finansielle omkostninger	3	(1.057)	(431.584)
Resultat før skat		10.366.032	5.930.915
Skat af årets resultat	4	375.000	869.825
Årets resultat		10.741.032	6.800.740
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	500.000
Overført resultat		8.741.032	6.300.740
Resultatdisponering		10.741.032	6.800.740

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		47.872.768	44.675.877
Kapitalandele i associerede virksomheder		40.075	858.037
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.442.520	3.093.820
Finansielle aktiver	5	53.355.363	48.627.734
Anlægsaktiver		53.355.363	48.627.734
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.080.599	21.362.306
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		550.000	500.000
Udskudt skat	6	3.703.000	3.667.000
Andre tilgodehavender		1.000.000	0
Tilgodehavende skat		26.400	0
Periodeafgrænsningsposter		80.000	236.250
Tilgodehavender		33.439.999	25.765.556
Likvide beholdninger		6.465	100.278
Omsætningsaktiver		33.446.464	25.865.834
Aktiver		86.801.827	74.493.568

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		33.105.190	25.447.498
Overført overskud eller underskud		49.581.204	46.217.106
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	500.000
Egenkapital		85.686.394	73.164.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	40.300
Anden gæld	7	1.090.433	1.288.664
Kortfristede gældsforpligtelser		1.115.433	1.328.964
Gældsforpligtelser		1.115.433	1.328.964
Passiver		86.801.827	74.493.568
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	25.447.498	46.217.106	500.000	73.164.604
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	2.280.758	0	2.280.758
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	7.657.692	1.083.340	2.000.000	10.741.032
Egenkapital ultimo	1.000.000	33.105.190	49.581.204	2.000.000	85.686.394

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	1.735.000	1.460.000
Pensioner	750.000	750.000
Andre omkostninger til social sikring	4.585	4.330
	2.489.585	2.214.330
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Dagsværdireguleringer	606.300	0
Øvrige finansielle indtægter	126.111	120.000
	732.411	120.000

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.057	298
Dagsværdireguleringer	0	431.286
	1.057	431.584

4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	(375.000)	(858.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(11.825)
	(375.000)	(869.825)

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	15.464.416	1.502.000	3.139.077
Tilgange	989.181	0	1.742.796
Afgange	(1.195.297)	(1.392.000)	0
Kostpris ultimo	15.258.300	110.000	4.881.873
Opskrivninger primo	29.211.461	(643.963)	(45.257)
Afskrivninger på goodwill	(333.191)	0	0
Andel af årets resultat	12.498.374	268.073	0
Udbytte	(8.565.000)	(450.000)	0
Årets opskrivninger	0	0	605.904
Tilbageførsel ved afgang	(197.176)	755.965	0
Opskrivninger ultimo	32.614.468	(69.925)	560.647
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.872.768	40.075	5.442.520
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	333.191	0	

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Tilgodehavender	0	5.000
Fremførbare skattemæssige underskud	3.703.000	3.662.000
Udskudt skat i alt	3.703.000	3.667.000

7 Anden gæld

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	4.883	859
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	135.550	312.805
Anden gæld i øvrigt	950.000	975.000
	1.090.433	1.288.664

8 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	5.442.520
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	605.904

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MFP Holding, Silkeborg ApS som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet kautionerer for Herm. Rasmussen A/S, Herm. Rasmussen A/S Malerforretning, Herm. Rasmussen A/S Erhvervsjendomme, Ringvejens Autolakereri A/S og Søfronten Herning P/S' bankengagement på 40.353 t.kr. samt prioritetsgæld og rentecap i Nykredit på 253.209 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er 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 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 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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

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 indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

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 dagsværdien 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).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders 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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

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 aktiver 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.

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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. For øvrige goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

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

Materielle aktiver

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 aktiver 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".

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 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 tilgodehavender 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 medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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 goodwillbeløbet 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 10 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 tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede

virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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 forholdsmæssige 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 goodwillbeløbet 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

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.

Derudover omfatter andre værdipapirer og kapitalandele unoterede aktier der indregnes til kostpris.

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris 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.

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, der er 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.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomheds-sammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er 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 det tidspunkt, hvor det er vedtaget 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 måles ved første indregning til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel. Der indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

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 leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 skat.

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 aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er 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.