

Herm. Rasmussen A/S

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 34990018

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 erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Herm. Rasmussen A/S
Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34990018
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Jan Skytte Pedersen, formand
Henrik Hedegård Lyhne
Preben Lindbjerg Mehlsen
Marianne Fisker Pedersen

Direktion

Connie Bach

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Herm. Rasmussen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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

Connie Bach

Bestyrelse

Jan Skytte Pedersen
formand

Henrik Hedegård Lyhne

Preben Lindbjerg Mehlsen

Marianne Fisker Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Herm. Rasmussen A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Herm. Rasmussen A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 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

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejerskab, udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et overskud på 5.193 t.kr. før skat og 3.782 t.kr. efter skat. Selskabets indtjening er sammensat således:

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultat før skat		
Drift af ejendomme	<u>5.323</u>	<u>5.305</u>
<i>Dagsværdireguleringer:</i>		
Værdiregulering af ejendomme	2.269	(2.139)
Værdiregulering af renteswaps	<u>(2.399)</u>	<u>2.433</u>
Dagsværdireguleringer i alt	<u>(130)</u>	<u>294</u>
Overskud før skat	<u>5.193</u>	<u>5.599</u>

Alle selskabets lejemål har været udlejet i 2016, bortset fra butikslejemål på Søndergade 2 C.

Ledelsen finder det realiserede driftsresultat værende tilfredsstillende.

Driftsresultatet er i overensstemmelse med forventninger, som ledelsen tilkendegav i årsrapporten for 2015.

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 reduktion af årets resultat efter skat med 89 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er forøget med 4.182 t.kr. Hensættelse til udskudt skat primo er som følge af praksisændringen forøget med 1.179 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommenes værdi

Selskabet investeringsejendomme, hvor hovedparten er by- og boligejendomme, er optaget til en vægтет gennemsnitlig afkastprocent på 4,6%, hvilket er ca. 0,1%-point lavere end i 2015. Faldet skyldes den almindelige markedsudvikling, samt faldende finansieringsrenter.

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. 25 mio.kr. og ca. 32 mio.kr.

Ledelsesberetning

Finansielle risici

I 2016 er selskabets rentebærende gæld omlagt, således at denne er rentesikret indtil minimum 2022. I forbindelse med omlægningen er afdragsprofilen samtidig ændret, således at der er afdragsfrihed indtil 2027 for 43% af realkreditgælden. En renteændring på +/- 0,5%-point vil medføre en positiv/negativ værdiregulering på henholdsvis ca. 9 mio.kr. og ca. 10 mio.kr.

Selskabet forventer i årene fremover at bibeholde en konservativ gældssammensætning.

Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 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 statusdagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet og koncernregnskabet væsentligt.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		14.909.719	15.071.903
Andre driftsindtægter		2.251.530	2.349.541
Andre eksterne omkostninger		<u>(3.492.667)</u>	<u>(3.258.785)</u>
Bruttoresultat		13.668.582	14.162.659
Personaleomkostninger	1	(3.209.364)	(3.409.398)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(72.550)</u>	<u>(38.417)</u>
Driftsresultat		10.386.668	10.714.844
Andre finansielle indtægter	3	11.811	17.211
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(334.632)
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(5.075.687)</u>	<u>(5.092.077)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		5.322.792	5.305.346
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.269.465	(2.139.267)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(2.399.000)</u>	<u>2.433.000</u>
Resultat før skat		5.193.257	5.599.079
Skat af årets resultat	5	<u>(1.411.000)</u>	<u>(1.132.653)</u>
Årets resultat		3.782.257	4.466.426
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>2.782.257</u>	<u>3.466.426</u>
		3.782.257	4.466.426

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		262.122.010	261.454.274
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		439.943	492.493
Materielle anlægsaktiver	6	<u>262.561.953</u>	<u>261.946.767</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		301.000	301.000
Andre tilgodehavender		1.248.417	1.301.159
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>1.549.417</u>	<u>1.602.159</u>
Anlægsaktiver		<u>264.111.370</u>	<u>263.548.926</u>
Varer under fremstilling		3.784.590	3.640.037
Varebeholdninger		<u>3.784.590</u>	<u>3.640.037</u>
Andre tilgodehavender		64.601	14.183
Periodeafgrænsningsposter		105.390	136.741
Tilgodehavender		<u>169.991</u>	<u>150.924</u>
Likvide beholdninger		<u>1.635.035</u>	<u>33.676</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.589.616</u>	<u>3.824.637</u>
Aktiver		<u>269.700.986</u>	<u>267.373.563</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		980.000	980.000
Overført overskud eller underskud		49.515.588	46.733.331
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital		<u>51.495.588</u>	<u>48.713.331</u>
Udskudt skat	8	<u>22.715.000</u>	<u>21.304.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>22.715.000</u>	<u>21.304.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		149.960.577	144.298.552
Anden gæld		<u>19.888.000</u>	<u>17.489.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>169.848.577</u>	<u>161.787.552</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.995.434	3.262.000
Bankgæld		0	7.641.606
Deposita		2.512.478	2.586.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.010	743.388
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.842.437	19.400.143
Anden gæld		<u>3.126.462</u>	<u>1.935.380</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>25.641.821</u>	<u>35.568.680</u>
Gældsforpligtelser		<u>195.490.398</u>	<u>197.356.232</u>
Passiver		<u>269.700.986</u>	<u>267.373.563</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	980.000	42.551.952	1.000.000	44.531.952
Ændring i regnskabspraksis	0	4.181.379	0	4.181.379
Korrigeret egenkapital primo	980.000	46.733.331	1.000.000	48.713.331
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	2.782.257	1.000.000	3.782.257
Egenkapital ultimo	980.000	49.515.588	1.000.000	51.495.588

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.639.490	2.847.216
Pensioner	533.855	523.490
Andre omkostninger til social sikring	36.019	38.692
	3.209.364	3.409.398
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	72.550	38.417
	72.550	38.417
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	11.811	17.211
	11.811	17.211
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	5.075.687	5.062.395
Valutakursreguleringer	0	29.682
	5.075.687	5.092.077
	2016	2015
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	1.095.000	1.132.653
Regulering vedrørende tidligere år	316.000	0
	1.411.000	1.132.653

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	174.097.764	1.006.998
Tilgange	1.548.271	20.000
Afgange	(1.251.821)	0
Kostpris ultimo	174.394.214	1.026.998
Opskrivninger primo	87.356.510	0
Årets opskrivninger	2.269.465	0
Tilbageførsel ved afgang	(1.898.179)	0
Opskrivninger ultimo	87.727.796	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(514.505)
Årets afskrivninger	0	(72.550)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(587.055)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	262.122.010	439.943

Der er i den bogførte værdi for investeringsejendomme indregnet renter med 1.347 t.kr.

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	301.000	1.301.159
Afgange	0	(52.742)
Kostpris ultimo	301.000	1.248.417
Regnskabsmæssig værdi ultimo	301.000	1.248.417

Andre tilgodehavender omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	26.488.000	25.847.000
Tilgodehavender	275.000	285.000
Gældsforpligtelser	238.000	(105.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(4.286.000)	(4.723.000)
	22.715.000	21.304.000

	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.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.995.434	3.262.000	149.960.577	123.941.756
Deposita	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	19.888.000	0
	2.995.434	3.262.000	169.848.577	123.941.756

I anden gæld indgår renteswaps og rentecaps med 19.888 t.kr. mod 17.489 t.kr. sidste år. Renteswappen har en hovedstol på 25 mio.kr. og en restløbetid på 22 år. Der betales en fast rente på 5,0% og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 6.

Den ene rentecap har en hovedstol på 20 mio.kr. ved indgåelse og garanterer selskabet 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 selskabet et renteloft på 3,0% ekskl. administrationsbidrag frem til 2028.

Afviklingen af de indregnede renteswaps 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.

Noter

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Herm. Rasmussen A/S Holding, Herm. Rasmussen A/S Erhvervsejendomme, Herm. Rasmussen A/S Malerforretning og Ringvejens Autolakereri A/S' bankengagement i Jyske Bank på 33.406 t.kr. samt prioritetsgæld og rentecap i Nykredit på 210.257 t.kr.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2016 på 262.122 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2016 på 49.088 t.kr.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Herm. Rasmussen A/S Holding, Silkeborg.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 reduktion af årets resultat efter skat med 89 t.kr. Balancesummen er uændret mens egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er forøget med 4.182 t.kr. Hensættelse til udskudt skat primo er som følge af praksisændringen forøget med 1.179 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 opsiges lejemålet 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.

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*".

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Optrævet bidrag til varme mv. indgår ikke i huslejeindtægterne.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

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

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 samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 klarlægning 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

Investeringsejendomme

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

Selskabet 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.

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 fastsættelsen af dagsværdierne.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning og igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringsridspunktet. Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, samt låneomkostninger der direkte kan henføres til anskaffelsen eller projekt- og ombygningsperioden.

Når igangværende byggeprojekter og ejendomme under om- og tilbygning er solgt og levering og risikoovergang til køber har fundet sted, indregnes salgssummen under nettoomsætningen og kostprisen indregnes under vareforbrug vedrørende varebeholdninger.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om- og tilbygninger, på projektbeholdninger vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatet.

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.

Udskudt skat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.