

Herm. Rasmussen A/S

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 34990018

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.04.2019

Dirigent

Navn: Jan Skytte Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Herm. Rasmussen A/S
Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34990018
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15.04.2019

Direktion

Connie Bach

Bestyrelse

Jan Skytte Pedersen
formand

Henrik Hedegård Lyhne

Preben Lindbjerg Mehlsen

Marianne Fisker Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Herm. Rasmussen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Herm. Rasmussen A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til 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 15.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 realiseret et overskud på 9.102 t.kr. før skat og 7.144 t.kr. efter skat. Selskabets indtjening er sammensat således:

	2018	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Resultat før skat			
Drift af ejendomme	<u>6.395</u>	<u>6.158</u>	<u>5.323</u>
<i>Dagsværdireguleringer:</i>			
Værdiregulering af ejendomme	2.655	(3.298)	2.269
Værdiregulering af renteswap	<u>52</u>	<u>1.656</u>	<u>(2.399)</u>
Dagsværdireguleringer i alt	<u>2.707</u>	<u>(1.642)</u>	<u>(130)</u>
Overskud før skat	<u>9.102</u>	<u>4.516</u>	<u>5.193</u>

Ledelsen finder det realiserede driftsresultat værende tilfredsstillende.

Driftsresultatet er i overensstemmelse med forventninger, som ledelsen tilkendegav i årsrapporten for 2017.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme, hvor hovedparten er by- og boligejendomme, er optaget til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 4,6%, hvilket er uændret i forhold til 2017.

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. 27 mio.kr. og ca. 33 mio.kr.

Finansielle risici

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

Selskabet forventer i årene fremover at bibeholde en konservativ gældssammensætning.

Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2019 og et ordinært driftsresultat, der er på niveau med indtjeningen i 2018.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		15.312.462	14.866.938
Andre driftsindtægter		2.613.799	2.534.565
Andre eksterne omkostninger		<u>(3.511.471)</u>	<u>(3.389.514)</u>
Bruttoresultat		14.414.790	14.011.989
Personaleomkostninger	1	(3.666.919)	(3.558.750)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(65.000)</u>	<u>(96.462)</u>
Driftsresultat		10.682.871	10.356.777
Andre finansielle indtægter	3	7.440	1.662.432
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.243.440)</u>	<u>(4.205.579)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		6.446.871	7.813.630
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.655.429</u>	<u>(3.297.966)</u>
Resultat før skat		9.102.300	4.515.664
Skat af årets resultat	5	<u>(1.958.000)</u>	<u>(1.701.000)</u>
Årets resultat		7.144.300	2.814.664
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>6.144.300</u>	<u>1.814.664</u>
		7.144.300	2.814.664

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		276.606.498	265.820.345
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		435.181	500.181
Materielle anlægsaktiver	6	277.041.679	266.320.526
Andre værdipapirer og kapitalandele		301.000	301.000
Andre tilgodehavender		1.871.725	1.541.103
Finansielle anlægsaktiver	7	2.172.725	1.842.103
Anlægsaktiver		279.214.404	268.162.629
Periodeafgrænsningsposter		262.185	108.411
Tilgodehavender		262.185	108.411
Likvide beholdninger		1.338.648	6.997
Omsætningsaktiver		1.600.833	115.408
Aktiver		280.815.237	268.278.037

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital		980.000	980.000
Overført overskud eller underskud		57.474.552	51.330.252
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital		<u>59.454.552</u>	<u>53.310.252</u>
Udskudt skat	8	<u>26.374.000</u>	<u>24.416.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>26.374.000</u>	<u>24.416.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		153.508.969	147.337.614
Anden gæld		<u>18.284.000</u>	<u>18.232.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>171.792.969</u>	<u>165.569.614</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	3.237.003	2.887.951
Bankgæld		0	703.389
Deposita		2.847.846	2.427.696
Leverandører af varer og tjenesteydelser		169.748	1.343.720
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.015.530	16.193.455
Anden gæld		<u>1.923.589</u>	<u>1.425.960</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>23.193.716</u>	<u>24.982.171</u>
Gældsforpligtelser		<u>194.986.685</u>	<u>190.551.785</u>
Passiver		<u>280.815.237</u>	<u>268.278.037</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	980.000	51.330.252	1.000.000	53.310.252
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	6.144.300	1.000.000	7.144.300
Egenkapital ultimo	980.000	57.474.552	1.000.000	59.454.552

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.051.600	2.960.219
Pensioner	579.919	561.433
Andre omkostninger til social sikring	35.400	37.098
	3.666.919	3.558.750
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	65.000	71.291
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	25.171
	65.000	96.462
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	7.440	1.662.432
	7.440	1.662.432
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	4.191.440	4.205.579
Øvrige finansielle omkostninger	52.000	0
	4.243.440	4.205.579
	2018	2017
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	1.958.000	1.701.000
	1.958.000	1.701.000

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	181.390.515	989.244
Tilgange	<u>8.130.723</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>189.521.238</u>	<u>989.244</u>
Opskrivninger primo	84.429.830	0
Årets opskrivninger	<u>2.655.430</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>87.085.260</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(489.063)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(65.000)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(554.063)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>276.606.498</u>	<u>435.181</u>

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

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,6% pr. 31.12.2018 mod 4,6% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 27 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 33 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 12,7 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 16.062 m², der består primært af beboelsesudlejning og sekundært erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Silkeborg.

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

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

Noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	301.000	1.541.103
Tilgange	<u>0</u>	<u>330.622</u>
Kostpris ultimo	<u>301.000</u>	<u>1.871.725</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>301.000</u>	<u>1.871.725</u>

Andre tilgodehavender omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

	2018 kr.	2017 kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	28.338.000	27.134.000
Tilgodehavender	412.000	339.000
Gældsforpligtelser	257.000	289.000
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(2.633.000)</u>	<u>(3.346.000)</u>
	<u>26.374.000</u>	<u>24.416.000</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	3.237.003	2.887.951	153.508.969	138.203.346
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.284.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.237.003</u>	<u>2.887.951</u>	<u>171.792.969</u>	<u>138.203.346</u>

I anden gæld indgår renteswaps og rentecaps med 18.284 t.kr. mod 18.232 sidste år. Renteswappen har en hovedstol på 25 mio.kr. og en restløbetid på 21 år. Der betales en fast rente på 5,0% og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 6.

Noter

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 ud over de indregnede lån tinglyst indekslån for opr. 4.486 t.kr. til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager 5.387 t.kr. pr. 31.12.2018.

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 15.042 t.kr. samt prioritetsgæld og rentecap i Nykredit på 50.301 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 31.12.2018 på 276.606 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2018 på 49.943 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Opkrævet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gennemførte nedskrivningstest 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.

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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 investerings-ejendomme".

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

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.