

## **Herm. Rasmussen A/S**

Stagehøjvej 17  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 34990018

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Skytte Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Herm. Rasmussen A/S  
Stagehøjvej 17  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34990018  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16.04.2018

### Direktion

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 16.04.2018

### **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 2017 realiseret et overskud på 4.516 t.kr. før skat og 2.815 t.kr. efter skat. Selskabets indtjening er sammensat således:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Resultat før skat</b>			
Drift af ejendomme	6.158	5.323	5.305
<i>Dagsværdireguleringer:</i>			
Værdiregulering af ejendomme	(3.298)	2.269	(2.139)
Værdiregulering af renteswaps	1.656	(2.399)	2.433
<b>Dagsværdireguleringer i alt</b>	<b>(1.642)</b>	<b>(130)</b>	<b>294</b>
<b>Overskud før skat</b>	<b>4.516</b>	<b>5.193</b>	<b>5.599</b>

Alle selskabets lejemål har været udlejet i 2017, bortset fra butikslejemål på Søndergade 2C, der er under ombygning.

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

Ledelsen finder det realiserede driftsresultat værende tilfredsstillende.

Driftsresultatet er i overensstemmelse med forventninger, som ledelsen tilkendegav i årsrapporten for 2016.

### 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 2016.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 26 mio.kr. og ca. 32 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.

## Ledelsesberetning

### **Forventet udvikling**

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2018 og et ordinært driftsresultat, der er på niveau med indtjeningen i 2017.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		14.866.938	14.909.719
Andre driftsindtægter		2.534.565	2.251.530
Andre eksterne omkostninger		<u>(3.389.515)</u>	<u>(3.492.667)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14.011.988</b>	<b>13.668.582</b>
Personaleomkostninger	1	(3.558.750)	(3.209.364)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(96.462)</u>	<u>(72.550)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.356.776</b>	<b>10.386.668</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.662.432	11.811
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.205.578)</u>	<u>(7.474.687)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>7.813.630</b>	<b>2.923.792</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(3.297.966)</u>	<u>2.269.465</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.515.664</b>	<b>5.193.257</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(1.701.000)</u>	<u>(1.411.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.814.664</b>	<b>3.782.257</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>1.814.664</u>	<u>2.782.257</u>
		<b>2.814.664</b>	<b>3.782.257</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		265.820.345	265.906.600
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		500.181	439.943
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>266.320.526</u></b>	<b><u>266.346.543</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		301.000	301.000
Andre tilgodehavender		1.541.103	1.248.417
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b><u>1.842.103</u></b>	<b><u>1.549.417</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>268.162.629</u></b>	<b><u>267.895.960</u></b>
Andre tilgodehavender		0	64.601
Periodeafgrænsningsposter		108.411	105.390
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>108.411</u></b>	<b><u>169.991</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.997</u></b>	<b><u>1.635.035</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>115.408</u></b>	<b><u>1.805.026</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>268.278.037</u></b>	<b><u>269.700.986</u></b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		980.000	980.000
Overført overskud eller underskud		51.330.252	49.515.588
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>53.310.252</u></b>	<b><u>51.495.588</u></b>
Udskudt skat	8	<u>24.416.000</u>	<u>22.715.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>24.416.000</u></b>	<b><u>22.715.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		147.337.614	149.960.577
Anden gæld		<u>18.232.000</u>	<u>19.888.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>165.569.614</u></b>	<b><u>169.848.577</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.887.951	2.995.434
Bankgæld		703.389	0
Deposita		2.427.696	2.512.478
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.343.720	165.010
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.193.455	16.842.437
Anden gæld		<u>1.425.960</u>	<u>3.126.462</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.982.171</u></b>	<b><u>25.641.821</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>190.551.785</u></b>	<b><u>195.490.398</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>268.278.037</u></b>	<b><u>269.700.986</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	980.000	49.515.588	1.000.000	51.495.588
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	1.814.664	1.000.000	2.814.664
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>980.000</b>	<b>51.330.252</b>	<b>1.000.000</b>	<b>53.310.252</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	2.960.219	2.639.490
Pensioner	561.433	533.855
Andre omkostninger til social sikring	37.098	36.019
	<b>3.558.750</b>	<b>3.209.364</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>5</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	71.291	72.550
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	25.171	0
	<b>96.462</b>	<b>72.550</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	1.662.432	11.811
	<b>1.662.432</b>	<b>11.811</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	4.205.578	5.075.687
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.399.000
	<b>4.205.578</b>	<b>7.474.687</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	1.701.000	1.095.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	316.000
	<b>1.701.000</b>	<b>1.411.000</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	178.178.804	1.026.998
Tilgange	3.211.711	325.000
Afgange	0	(362.754)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>181.390.515</b>	<b>989.244</b>
Opskrivninger primo	87.727.796	0
Årets opskrivninger	(3.297.966)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>84.429.830</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(587.055)
Årets afskrivninger	0	(71.291)
Tilbageførsel ved afgang	0	169.283
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(489.063)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>265.820.345</b>	<b>500.181</b>

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. 31.12.2017 mod 4,6% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 26 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 32 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 12,2 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 15.891 m<sup>2</sup>, 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

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	301.000	1.248.417
Tilgange	<u>0</u>	<u>292.686</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>301.000</u></b>	<b><u>1.541.103</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>301.000</u></b>	<b><u>1.541.103</u></b>

Andre tilgodehavender omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>8. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	27.134.000	26.488.000
Tilgodehavender	339.000	275.000
Gældsforpligtelser	289.000	238.000
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(3.346.000)</u>	<u>(4.286.000)</u>
	<b><u>24.416.000</u></b>	<b><u>22.715.000</u></b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til reakreditinstitutter	2.887.951	2.995.434	147.337.614	134.478.519
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.232.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.887.951</u></b>	<b><u>2.995.434</u></b>	<b><u>165.569.614</u></b>	<b><u>134.478.519</u></b>

I anden gæld indgår renteswaps og rentecaps med 18.232 t.kr. mod 19.888 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 indeksslån for opr. 4.486 t.kr. til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager 4.986 t.kr. pr. 31.12.2017.

### **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 52.279 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 31.12.2017 på 265.700 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2017 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.

### Ændring af klassifikation af aktiver

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

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

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 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.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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".

Investerings ejendomme 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.