



Herm. Rasmussen A/S

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 34990018

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.04.2023

Jan Skytte Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Herm. Rasmussen A/S
Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34990018
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Jan Skytte Pedersen, formand
Michael Raunholt Skytte
Pia Skytte Kaspersen
Preben Lindbjerg Mehlsen
Henrik Hedegård Lyhne
Marianne Fisker Pedersen
Christian Alexander Berner

Direktion

Pia Skytte Kaspersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13.04.2023

Direktion

Pia Skytte Kaspersen

direktør

Bestyrelse

Jan Skytte Pedersen

formand

Michael Raunholt Skytte

Pia Skytte Kaspersen

Preben Lindbjerg Mehlsen

Henrik Hedegård Lyhne

Marianne Fisker Pedersen

Christian Alexander Berner

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 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 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.

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 13.04.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2022 realiseret et overskud på 17.551 t.kr. før skat og 14.193 t.kr. efter skat. Alle selskabets lejemål har været udlejet i 2022 bortset fra et enkelt erhvervslejemål, hvor lejer gik konkurs.

Dagsværdiregulering af aktiver og passiver udgør samlet en positiv regulering på 3.930 t.kr.

Ledelsen finder det realiserede driftsresultat tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er optaget til en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 4,9%, hvilket er en mindre stigning i forhold til sidste år, og afspejler renteutviklingen i samfundet.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,25% vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 14 mio.kr. og ca. 16 mio.kr.

Finansielle risici

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

Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2023 og et ordinært driftsresultat på niveau med det realiserede driftsresultat i 2022.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		16.522.965	16.339.858
Andre driftsindtægter		2.449.451	2.242.938
Andre eksterne omkostninger		(3.916.886)	(4.359.697)
Bruttoresultat		15.055.530	14.223.099
Personaleomkostninger	1	(5.355.739)	(4.808.069)
Af- og nedskrivninger	2	(71.234)	(127.484)
Driftsresultat		9.628.557	9.287.546
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.155.528	6.297.172
Indtægter af andre finansielle aktiver		412.218	3.756.870
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1	238.496
Andre finansielle indtægter	3	16.716.313	5.542.600
Andre finansielle omkostninger		(3.587.533)	(3.316.433)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		30.325.084	21.806.251
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(12.774.457)	3.405.527
Resultat før skat		17.550.627	25.211.778
Skat af årets resultat	4	(3.357.841)	(3.836.400)
Årets resultat		14.192.786	21.375.378
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	9.500.000
Overført resultat		14.192.786	11.875.378
Resultatdisponering		14.192.786	21.375.378

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		292.394.710	300.294.187
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		451.463	522.697
Materielle aktiver	5	292.846.173	300.816.884
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		35.593.278	28.437.750
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.218.088	7.935.870
Andre tilgodehavender		1.713.655	1.588.068
Finansielle aktiver	6	45.525.021	37.961.688
Anlægsaktiver		338.371.194	338.778.572
Andre tilgodehavender	7	3.069.717	0
Periodeafgrænsningsposter		116.360	113.343
Tilgodehavender		3.186.077	113.343
Likvide beholdninger		10.044	239.317
Omsætningsaktiver		3.196.121	352.660
Aktiver		341.567.315	339.131.232

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		980.000	980.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.953.278	12.797.750
Overført overskud eller underskud		80.943.760	73.906.502
Egenkapital		101.877.038	87.684.252
Udskudt skat	8	35.358.000	36.691.000
Hensatte forpligtelser		35.358.000	36.691.000
Gæld til realkreditinstitutter		158.536.800	152.962.360
Bankgæld		0	2.469.684
Anden gæld		5.812.411	19.474.343
Langfristede gældsforpligtelser	9	164.349.211	174.906.387
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	1.895.000	4.923.000
Bankgæld		980.223	1.975.562
Deposita		2.944.571	3.020.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser		926.956	512.433
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.135.367	26.829.002
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		402.246	714.296
Skyldig skat		4.690.841	545.400
Anden gæld	10	1.007.862	1.329.079
Kortfristede gældsforpligtelser		39.983.066	39.849.593
Gældsforpligtelser		204.332.277	214.755.980
Passiver		341.567.315	339.131.232
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	980.000	12.797.750	73.906.502	87.684.252
Årets resultat	0	7.155.528	7.037.258	14.192.786
Egenkapital ultimo	980.000	19.953.278	80.943.760	101.877.038

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	4.677.524	4.109.371
Pensioner	624.557	648.314
Andre omkostninger til social sikring	53.658	50.384
	5.355.739	4.808.069
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	7

2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	71.234	127.484
	71.234	127.484

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdireguleringer	16.704.439	5.533.100
Øvrige finansielle indtægter	11.874	9.500
	16.716.313	5.542.600

Dagsværdireguleringer består af værdiregulering af selskabets renteswap.

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	4.690.841	545.400
Ændring af udskudt skat	(1.333.000)	3.291.000
	3.357.841	3.836.400

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	194.772.643	712.655
Tilgange	4.874.980	0
Kostpris ultimo	199.647.623	712.655
Af- og nedskrivninger primo	0	(189.958)
Årets afskrivninger	0	(71.234)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(261.192)
Dagsværdireguleringer primo	105.521.544	0
Årets dagsværdireguleringer	(12.774.457)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	92.747.087	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	292.394.710	451.463

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 4,86% pr. 31.12.2022 mod 4,6% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 14,1 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 15,6 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 14,2 mio.kr. Størrelsen på ejendommene udgør 16.091 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.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	15.640.000	4.309.000	1.588.068
Tilgange	0	0	125.587
Kostpris ultimo	15.640.000	4.309.000	1.713.655
Opskrivninger primo	12.797.750	3.626.870	0
Andel af årets resultat	7.155.528	0	0
Dagsværdireguleringer	0	282.218	0
Opskrivninger ultimo	19.953.278	3.909.088	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.593.278	8.218.088	1.713.655

Andre værdipapirer og kapitalandele består af unoterede kapitalandele, som måles til dagsværdi.

Andre tilgodehavender omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

7 Andre tilgodehavender

	2022 kr.	2021 kr.
Afledte finansielle instrumenter	3.035.485	0
Øvrige tilgodehavender	34.232	0
	3.069.717	0

I andre tilgodehavender indgår rentecaps med i alt 3.035 t.kr.

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

Afviklingen af de indregnede renteswaps afhænger af den fremtidige udvikling i rentekurven og løbetidsforkortelse.

8 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	34.742.000	36.071.000
Tilgodehavender	377.000	349.000
Forpligtelser	239.000	271.000
Udskudt skat i alt	35.358.000	36.691.000

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.895.000	2.175.000	158.536.800	149.025.112
Bankgæld	0	1.748.000	0	0
Anden gæld	0	1.000.000	5.812.411	0
	1.895.000	4.923.000	164.349.211	149.025.112

I anden gæld indgår renteswaps og rentecap med i alt 5.812 t.kr. mod 19.140 sidste år. Renteswappen har en hovedstol på 25 mio.kr. og en restløbetid på 16 år. Der betales en fast rente på 5,0% og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 6.

Dagsværdien af renteswapaftalen 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 2022 ved anvendelse af en risikofri rente. Efterfølgende er der foretaget en vurdering af virksomhedens egen kreditrisiko.

Rentecap'en har en hovedstol på 50 mio.kr. ved indgåelse og garanterer selskabet et renteloft på 1,5% ekskl. administrationsbidrag frem til 2029. Beløbet amortiseres over løbetiden. Denne indgår som et tilgodehavende i år.

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 indeks lån for opr. 4.486 t.kr. til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager 4.386 t.kr. pr. 31.12.2022.

10 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	448.122	398.698
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	68.664	252.921
Anden gæld i øvrigt	491.076	677.460
	1.007.862	1.329.079

11 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	7.634.870

12 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Herm. Rasmussen A/S Erhvervsjendomme, Herm. Rasmussen A/S Malerforretning, Herm. Rasmussen A/S Holding, Søfronten Herning P/S og Ringvejens Autolakereri A/S' bankengagement i Jyske Bank på 4.899 t.kr.

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

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.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2022 på 292.395 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2022 på 58.377 t.kr.

14 Koncernforhold

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

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 med enkelte reklassifikationer, som ikke har resultatpåvirkning.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder 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.

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

Nettoomsætning

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

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.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld 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 fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede 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 samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

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.

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 aktiver**

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 4,25% 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 investeringsjendomme".

Investeringsjendomme 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.

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.

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, og unoterede kapitalandele der måles til dagsværdi.

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 finansiell 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.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.