



## Herm. Rasmussen A/S

Stagehøjvej 17  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 34990018

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.04.2022

---

**Jan Skytte Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Herm. Rasmussen A/S

Stagehøjvej 17

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34990018

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Jan Skytte Pedersen, formand

Michael Raunholt Skytte

Pia Skytte Kaspersen

Preben Lindbjerg Mehlsen

Henrik Hedegård Lyhne

Marianne Fisker Pedersen

## Direktion

Connie Bach, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Herm. Rasmussen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 05.04.2022

## Direktion

**Connie Bach**

direktør

## Bestyrelse

**Jan Skytte Pedersen**

formand

**Michael Raunholt Skytte**

**Pia Skytte Kaspersen**

**Preben Lindbjerg Mehlsen**

**Henrik Hedegård Lyhne**

**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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 05.04.2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

#### Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 realiseret et overskud på 25.212 t.kr. før skat og 21.375 t.kr. efter skat. Alle selskabets lejemål har været udlejet i 2021.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør samlet en positiv regulering på 3.406 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 4,6%, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,25% vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 14,8 mio.kr. og ca. 18,4 mio.kr.

## Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2022 og et ordinært driftsresultat, der er på niveau med det realiserede driftsresultat i 2021.

## Særlige 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. 6 mio. kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		16.339.858	16.170.324
Andre driftsindtægter		2.192.105	1.922.307
Andre eksterne omkostninger		(4.359.697)	(3.407.175)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14.172.266</b>	<b>14.685.456</b>
Personaleomkostninger	1	(4.808.069)	(3.765.328)
Af- og nedskrivninger	2	(76.651)	(147.484)
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.287.546</b>	<b>10.772.644</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.297.172	9.502.983
Indtægter af andre finansielle aktiver		3.756.870	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		238.496	264.212
Andre finansielle indtægter	3	5.542.600	8.869
Andre finansielle omkostninger	4	(3.316.433)	(4.974.876)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>21.806.251</b>	<b>15.573.832</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.405.527	1.880.761
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.211.778</b>	<b>17.454.593</b>
Skat af årets resultat	5	(3.836.400)	(4.076.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>21.375.378</b>	<b>13.378.593</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		9.500.000	0
Overført resultat		11.875.378	11.378.593
<b>Resultatdisponering</b>		<b>21.375.378</b>	<b>13.378.593</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		300.294.187	294.584.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		522.697	769.348
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>300.816.884</b>	<b>295.353.548</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.437.750	22.140.578
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.935.870	4.309.000
Andre tilgodehavender		1.588.068	2.238.981
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>37.961.688</b>	<b>28.688.559</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>338.778.572</b>	<b>324.042.107</b>
Andre tilgodehavender		0	433.752
Periodeafgrænsningsposter		113.343	112.637
<b>Tilgodehavender</b>		<b>113.343</b>	<b>546.389</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>239.317</b>	<b>1.557.891</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>352.660</b>	<b>2.104.280</b>
<b>Aktiver</b>		<b>339.131.232</b>	<b>326.146.387</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		980.000	980.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.797.750	6.500.578
Overført overskud eller underskud		73.906.502	68.328.296
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>87.684.252</b>	<b>77.808.874</b>
Udskudt skat	7	36.691.000	33.400.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>36.691.000</b>	<b>33.400.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		152.962.360	154.993.215
Bankgæld		2.469.684	2.176.496
Anden gæld		19.474.343	25.895.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>174.906.387</b>	<b>183.064.800</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	4.923.000	5.455.000
Bankgæld		1.975.562	0
Deposita		3.020.821	2.932.946
Leverandører af varer og tjenesteydelser		512.433	236.778
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.829.002	20.935.391
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		714.296	182.761
Skyldig skat		545.400	0
Anden gæld	9	1.329.079	2.129.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.849.593</b>	<b>31.872.713</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>214.755.980</b>	<b>214.937.513</b>
<b>Passiver</b>		<b>339.131.232</b>	<b>326.146.387</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	980.000	6.500.578	68.328.296	0	2.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(2.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(9.500.000)	0
Årets resultat	0	6.297.172	5.578.206	9.500.000	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>980.000</b>	<b>12.797.750</b>	<b>73.906.502</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	I alt kr.
Egenkapital primo	77.808.874
Udbetalt ordinært udbytte	(2.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(9.500.000)
Årets resultat	21.375.378
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>87.684.252</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	4.109.371	3.125.151
Pensioner	648.314	602.740
Andre omkostninger til social sikring	50.384	37.437
	<b>4.808.069</b>	<b>3.765.328</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>7</b>	<b>6</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	127.484	147.484
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(50.833)	0
	<b>76.651</b>	<b>147.484</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Øvrige finansielle indtægter	5.542.600	8.869
	<b>5.542.600</b>	<b>8.869</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	3.316.433	3.482.276
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.492.600
	<b>3.316.433</b>	<b>4.974.876</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	545.400	0
Ændring af udskudt skat	3.291.000	4.076.000
	<b>3.836.400</b>	<b>4.076.000</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	192.468.183	1.105.155
Tilgange	2.304.460	0
Afgange	0	(392.500)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>194.772.643</b>	<b>712.655</b>
Opskrivninger primo	102.116.017	0
Årets opskrivninger	3.405.527	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>105.521.544</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(335.807)
Årets afskrivninger	0	(127.484)
Tilbageførsel ved afgang	0	273.333
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(189.958)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>300.294.187</b>	<b>522.697</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. 31.12.2021 mod 4,6% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 14,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 18,4 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 13,8 mio.kr. Størrelsen på ejendommene udgør 16.091 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.

## 7 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	36.071.000	34.439.000
Tilgodehavender	349.000	500.000
Forpligtelser	271.000	303.000
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(1.842.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>36.691.000</b>	<b>33.400.000</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.175.000	1.955.000	152.962.360	144.855.479
Bankgæld	1.748.000	2.500.000	2.469.684	0
Anden gæld	1.000.000	1.000.000	19.474.343	0
	<b>4.923.000</b>	<b>5.455.000</b>	<b>174.906.387</b>	<b>144.855.479</b>

I anden gæld indgår renteswaps og rentecap med i alt 19.140 t.kr. mod 24.673 sidste år. Renteswappen har en hovedstol på 25 mio.kr. og en restløbetid på 19 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 2021 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.

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 4.572 t.kr. pr. 31.12.2021.

## 9 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	398.698	882.415
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	252.921	490.594
Anden gæld i øvrigt	677.460	756.828
	<b>1.329.079</b>	<b>2.129.837</b>

## 10 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 16.424 t.kr.

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Herm. Rasmussen A/S Holding 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.

### **11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2021 på 300.294 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2021 på 60.871 t.kr.

### **12 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største 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 med enkelte reklassifikationer, som ikke har resultatpåvirkning.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 2, 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 erhvervelsetidspunktet 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-7 år

Materielle aktiver 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 4,25% 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 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.

**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 noterede 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 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.

### **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.