



Herm. Rasmussen A/S

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 34990018

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.04.2021

Jan Skytte Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Herm. Rasmussen A/S
Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34990018
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Jan Skytte Pedersen, formand
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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 07.04.2021

Direktion

Connie Bach

direktør

Bestyrelse

Jan Skytte Pedersen

formand

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

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 07.04.2021

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 2020 realiseret et overskud på 17.455 t.kr. før skat og 13.379 t.kr. efter skat. Alle selskabets lejemål har været udlejet i 2020.

Selskabet har i årets løb erhvervet koncernselskabet Herm. Rasmussen A/S Erhvervsejendomme via en intern koncerntransaktion. Årets resultat er påvirket heraf, ligesom resultat af Søfronten Herning P/S indgår for et helt år.

Dagsværdiregulering af aktiver og passiver udgør samlet en positiv regulering på 397 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 +/- 0,5% vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis ca. 29 mio.kr. og ca. 36 mio.kr.

Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2021 og et ordinært driftsresultat, der er en anelse højere end det realiserede driftsresultat i 2020.

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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		16.170.324	15.861.923
Andre driftsindtægter		1.922.307	2.715.731
Andre eksterne omkostninger		(3.407.175)	(3.802.385)
Bruttoresultat		14.685.456	14.775.269
Personaleomkostninger	1	(3.765.328)	(4.038.321)
Af- og nedskrivninger	2	(147.484)	(112.490)
Driftsresultat		10.772.644	10.624.458
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.502.983	378.895
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		264.212	0
Andre finansielle indtægter	3	8.869	7.063
Andre finansielle omkostninger	4	(4.974.876)	(10.939.384)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		15.573.832	71.032
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.880.761	13.149.997
Resultat før skat		17.454.593	13.221.029
Skat af årets resultat	5	(4.076.000)	(2.864.000)
Årets resultat		13.378.593	10.357.029
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Overført resultat		11.378.593	9.357.029
Resultatdisponering		13.378.593	10.357.029

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		294.584.200	292.111.429
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		769.348	821.332
Materielle aktiver	6	295.353.548	292.932.761
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.140.578	918.895
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.309.000	301.000
Andre tilgodehavender		2.238.981	1.900.878
Finansielle aktiver	7	28.688.559	3.120.773
Anlægsaktiver		324.042.107	296.053.534
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.282.614	0
Andre tilgodehavender		433.752	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	86.000
Periodeafgrænsningsposter		112.637	111.664
Tilgodehavender		10.829.003	197.664
Likvide beholdninger		1.557.891	1.247.514
Omsætningsaktiver		12.386.894	1.445.178
Aktiver		336.429.001	297.498.712

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		980.000	980.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.500.578	378.895
Overført overskud eller underskud		68.328.296	66.452.686
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Egenkapital		77.808.874	68.811.581
Udskudt skat	8	33.400.000	29.324.000
Hensatte forpligtelser		33.400.000	29.324.000
Gæld til realkreditinstitutter		154.993.215	155.718.492
Bankgæld		2.176.496	4.522.890
Anden gæld		25.895.089	25.251.400
Langfristede gældsforpligtelser	9	183.064.800	185.492.782
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	5.455.000	5.620.000
Bankgæld		0	2.437.809
Deposita		2.932.946	2.896.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.778	240.374
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.218.005	732.036
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		182.761	177.480
Anden gæld	10	2.129.837	1.765.774
Kortfristede gældsforpligtelser		42.155.327	13.870.349
Gældsforpligtelser		225.220.127	199.363.131
Passiver		336.429.001	297.498.712
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	980.000	378.895	66.452.686	1.000.000	68.811.581
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	(3.381.300)	0	(3.381.300)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	6.121.683	5.256.910	2.000.000	13.378.593
Egenkapital ultimo	980.000	6.500.578	68.328.296	2.000.000	77.808.874

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	3.125.151	3.409.059
Pensioner	602.740	588.548
Andre omkostninger til social sikring	37.437	40.714
	3.765.328	4.038.321
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	5

2 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	147.484	112.490
	147.484	112.490

3 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Øvrige finansielle indtægter	8.869	7.063
	8.869	7.063

4 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	3.482.276	6.042.884
Øvrige finansielle omkostninger	1.492.600	4.896.500
	4.974.876	10.939.384

5 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	(86.000)
Ændring af udskudt skat	4.076.000	2.950.000
	4.076.000	2.864.000

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	191.876.172	1.009.655
Tilgange	592.011	95.500
Kostpris ultimo	192.468.183	1.105.155
Opskrivninger primo	100.235.257	0
Årets opskrivninger	1.880.760	0
Opskrivninger ultimo	102.116.017	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(188.323)
Årets afskrivninger	0	(147.484)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(335.807)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	294.584.200	769.348

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

Investeringssejendommene 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. 31.12.2020 mod 4,6% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 15 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 17 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 13,4 mio.kr. Størrelsen på ejendommen 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.

Der er i den bogførte værdi for investeringsejendomme indregnet renter med 1.323 t.kr.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	540.000	301.000	1.900.878
Tilgange	15.100.000	4.008.000	338.103
Kostpris ultimo	15.640.000	4.309.000	2.238.981
Opskrivninger primo	378.895	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(3.381.300)	0	0
Andel af årets resultat	9.502.983	0	0
Opskrivninger ultimo	6.500.578	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.140.578	4.309.000	2.238.981

Andre tilgodehavender omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

8 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	34.438.000	31.923.000
Tilgodehavender	500.000	418.000
Forpligtelser	303.000	45.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.824.000)	(3.062.000)
Udskudt skat i alt	33.417.000	29.324.000

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.955.000	2.120.000	154.993.215	148.127.861
Bankgæld	2.500.000	2.500.000	2.176.496	0
Anden gæld	1.000.000	1.000.000	25.895.089	0
	5.455.000	5.620.000	183.064.800	148.127.861

I anden gæld indgår renteswaps og rentecap med i alt 24.673 t.kr. mod 23.181 sidste år. Renteswappen har en hovedstol på 25 mio.kr. og en restløbetid på 20 år. Der betales en fast rente på 5,0% og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 6.

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 5.106 t.kr. pr. 31.12.2020.

10 Anden gæld

	2020	2019
	kr.	kr.
Moms og afgifter	882.415	510.425
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	490.594	508.212
Anden gæld i øvrigt	756.828	747.137
	2.129.837	1.765.774

11 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Herm. Rasmussen A/S Erhvervsjendomme, Herm. Rasmussen A/S Malerforretning, Ringvejens Autolakereri A/S' bankengagement i Jyske Bank på 20.510 t.kr.

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

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2020 på 294.584 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2020 på 58.385 t.kr.

13 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.

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 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.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.