



## Herm. Rasmussen A/S

Stagehøjvej 17, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 34990018

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.04.2020

---

**Jan Skytte Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Herm. Rasmussen A/S

Stagehøjvej 17

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34990018

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Jan Skytte Pedersen, formand

Preben Lindbjerg Mehlsen

Marianne Fisker Pedersen

Henrik Hedegård Lyhne

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 02.04.2020

## Direktion

**Connie Bach**

direktør

## Bestyrelse

**Jan Skytte Pedersen**

formand

**Preben Lindbjerg Mehlsen**

**Marianne Fisker Pedersen**

**Henrik Hedegård Lyhne**

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 02.04.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2019 realiseret et overskud på 13.221 t.kr. før skat og 10.357 t.kr. efter skat.

Selskabets indtjening er sammensat således:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Resultat før skat</b>			
Drift af ejendomme	7.267	6.395	6.158
<i>Dagsværdireguleringer:</i>			
Værdiregulering af ejendomme	13.150	2.655	(3.298)
Værdiregulering af renteswap	(4.897)	52	1.656
Realkreditomlægning	(2.299)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer i alt</b>	<b>5.954</b>	<b>2.707</b>	<b>(1.642)</b>
<b>Overskud før skat</b>	<b>13.221</b>	<b>9.102</b>	<b>4.516</b>

Ledelsen finder det realiserede driftsresultat værende tilfredsstillende.

Driftsresultatet er i overensstemmelse med forventninger, som ledelsen tilkendegav i årsrapporten for 2019.

Selskabet har gennem det 100%-ejede datterselskab Søfronten Herning P/S erhvervet 37 ejerlejligheder på Fuglsang Alle, Herning. Overtagelse fandt sted den 01.10.2019.

## 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 2018.

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. 29 mio.kr. og ca. 36 mio.kr.

## Forventet udvikling

Der forventes et fornuftigt aktivitetsniveau i 2020 og et ordinært driftsresultat, der er en anelse højere end det realiserede driftsresultat i 2019.

### **Særlige risici**

Hovedparten af 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		15.861.923	15.312.462
Andre driftsindtægter		2.715.731	2.613.799
Andre eksterne omkostninger		(3.802.386)	(3.511.471)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14.775.268</b>	<b>14.414.790</b>
Personaleomkostninger	1	(4.038.321)	(3.666.919)
Af- og nedskrivninger	2	(112.490)	(65.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.624.457</b>	<b>10.682.871</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		378.895	0
Andre finansielle indtægter	3	7.063	7.440
Andre finansielle omkostninger	4	(10.939.383)	(4.243.440)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>71.032</b>	<b>6.446.871</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.149.997	2.655.429
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.221.029</b>	<b>9.102.300</b>
Skat af årets resultat	5	(2.864.000)	(1.958.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>10.357.029</b>	<b>7.144.300</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		9.357.029	6.144.300
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.357.029</b>	<b>7.144.300</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		292.111.428	276.606.498
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		821.328	435.181
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>292.932.756</b>	<b>277.041.679</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		918.895	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		301.000	301.000
Andre tilgodehavender		1.900.879	1.871.725
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>3.120.774</b>	<b>2.172.725</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>296.053.530</b>	<b>279.214.404</b>
Andre tilgodehavender		0	1
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		86.000	0
Periodeafgrænsningsposter		111.668	262.184
<b>Tilgodehavender</b>		<b>197.668</b>	<b>262.185</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.247.514</b>	<b>1.338.648</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.445.182</b>	<b>1.600.833</b>
<b>Aktiver</b>		<b>297.498.712</b>	<b>280.815.237</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		980.000	980.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		378.895	0
Overført overskud eller underskud		66.452.686	57.474.552
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>68.811.581</b>	<b>59.454.552</b>
Udskudt skat	8	29.324.000	26.374.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>29.324.000</b>	<b>26.374.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		155.718.492	153.508.969
Bankgæld		4.522.890	0
Anden gæld		25.251.400	18.284.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>185.492.782</b>	<b>171.792.969</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	5.620.000	3.237.003
Bankgæld		2.437.809	0
Deposita		2.896.876	2.847.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser		240.374	169.748
Gæld til tilknyttede virksomheder		732.036	15.015.530
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		177.480	174.355
Anden gæld	10	1.765.774	1.749.234
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.870.349</b>	<b>23.193.716</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>199.363.131</b>	<b>194.986.685</b>
<b>Passiver</b>		<b>297.498.712</b>	<b>280.815.237</b>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	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	0	57.474.552	1.000.000	59.454.552
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	378.895	8.978.134	1.000.000	10.357.029
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>980.000</b>	<b>378.895</b>	<b>66.452.686</b>	<b>1.000.000</b>	<b>68.811.581</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	3.409.059	3.051.600
Pensioner	588.548	579.919
Andre omkostninger til social sikring	40.714	35.400
	<b>4.038.321</b>	<b>3.666.919</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>6</b>	<b>5</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	112.490	65.000
	<b>112.490</b>	<b>65.000</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Øvrige finansielle indtægter	7.063	7.440
	<b>7.063</b>	<b>7.440</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	6.042.883	4.191.440
Øvrige finansielle omkostninger	4.896.500	52.000
	<b>10.939.383</b>	<b>4.243.440</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(86.000)	0
Ændring af udskudt skat	2.950.000	1.958.000
	<b>2.864.000</b>	<b>1.958.000</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	189.521.238	989.244
Tilgange	2.354.933	498.637
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>191.876.171</b>	<b>1.487.881</b>
Opskrivninger primo	87.085.260	0
Årets opskrivninger	13.149.997	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>100.235.257</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(554.063)
Årets afskrivninger	0	(112.490)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(666.553)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>292.111.428</b>	<b>821.328</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. 31.12.2019 mod 4,6% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 29 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 36 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 12,7 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 16.062 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 1.323 t.kr.

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	0	301.000	1.871.725
Tilgange	540.000	0	29.154
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>540.000</b>	<b>301.000</b>	<b>1.900.879</b>
Andel af årets resultat	378.895	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>378.895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>918.895</b>	<b>301.000</b>	<b>1.900.879</b>

Andre tilgodehavender omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

## 8 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	31.923.000	28.338.000
Tilgodehavender	418.000	412.000
Forpligtelser	45.000	257.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(3.062.000)	(2.633.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>29.324.000</b>	<b>26.374.000</b>

## 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.120.000	3.237.003	155.718.492	148.942.516
Bankgæld	2.500.000	0	4.522.890	0
Anden gæld	1.000.000	0	25.251.400	0
	<b>5.620.000</b>	<b>3.237.003</b>	<b>185.492.782</b>	<b>148.942.516</b>

## 10 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	510.425	505.605
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	508.212	446.799
Anden gæld i øvrigt	747.137	796.830
	<b>1.765.774</b>	<b>1.749.234</b>

I anden gæld indgår renteswaps og rentecap med i alt 23.181 t.kr. mod 18.284 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.

### **11 Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for Herm. Rasmussen A/S Holding, Herm. Rasmussen A/S Erhvervsejendomme, Herm. Rasmussen A/S Malerforretning, Ringvejens Autolakereri A/S og Søfronten Herning P/S' bankengagement i Jyske Bank på 18.853 t.kr. samt prioritetsgæld og rentecap i Nykredit på 47.819 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 31.12.2019 på 292.111 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31.12.2019 på 58.474 t.kr.

### **13 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største 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.

## 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.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

**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**

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 år

Materielle aktiver 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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 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 nominal værdi.