

Administrationselskabet Gram A/S

Svendsgade 62, 3. th.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 18669838

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2019

Dirigent

Navn: Peter Schmitz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Administrationsselskabet Gram A/S
Svendsgade 62, 3. th.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18669838
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Peter Schmitz, formand
Alfred Gram
Lasse Gram
Michael Gram
Søren Thisgaard

Direktion

Alfred Gram, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Administrationsselskabet Gram 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 02.05.2019

Direktion

Alfred Gram
direktør

Bestyrelse

Peter Schmitz
formand

Alfred Gram

Lasse Gram

Michael Gram

Søren Thisgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Administrationsselskabet Gram A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Administrationsselskabet Gram A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 02.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsadministration, køb og salg af erhvervs- og boligudlejningsejendomme, udbud og salg af investeringsprojekter samt besiddelse af kapitalinteresser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 7.930 t.kr. mod et overskud på 6.006 t.kr. i 2017.

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 6.663 t.kr. mod et overskud på 4.698 t.kr. i 2017, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Investeringsforhold

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og årets værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Investeringssejendommene er samlet målt til 180.015 t.kr. pr. 31.12.2018. Årets værdiregulering udgør 1.711 t.kr. og årets tilgange vedrørende forbedring af ejendomme udgør 1.319 t.kr.

De anvendte afkastsatser ligger mellem 5,0% og 7,25%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		8.825.449	9.366.036
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.711.049	1.179.307
Personaleomkostninger	2	(2.643.080)	(2.917.114)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(54.237)</u>	<u>(65.280)</u>
Driftsresultat		7.839.181	7.562.949
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.178.581	175.571
Andre finansielle indtægter	4	470.580	470.500
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(2.558.422)</u>	<u>(2.202.757)</u>
Resultat før skat		7.929.920	6.006.263
Skat af årets resultat	6	<u>(1.267.268)</u>	<u>(1.307.992)</u>
Årets resultat		<u>6.662.652</u>	<u>4.698.271</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(567.041)	(624.429)
Overført resultat		<u>5.229.693</u>	<u>3.822.700</u>
		<u>6.662.652</u>	<u>4.698.271</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		180.015.000	176.985.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		117.004	153.241
Materielle anlægsaktiver	7	180.132.004	177.138.241
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.198.347	25.363.764
Andre værdipapirer og kapitalandele		371.889	80.285
Finansielle anlægsaktiver	8	20.570.236	25.444.049
Anlægsaktiver		200.702.240	202.582.290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	256.254
Andre tilgodehavender		4.619.281	185.160
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		100.342	0
Periodeafgrænsningsposter		150.189	102.989
Tilgodehavender		4.869.812	544.403
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.515.813	7.660.112
Værdipapirer og kapitalandele		5.515.813	7.660.112
Likvide beholdninger		1.394.276	15.019
Omsætningsaktiver		11.779.901	8.219.534
Aktiver		212.482.141	210.801.824

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.580.541	18.147.582
Overført overskud eller underskud		76.103.226	70.873.533
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.500.000
Egenkapital		96.183.767	91.021.115
Udskudt skat	10	11.119.200	10.449.500
Hensatte forpligtelser		11.119.200	10.449.500
Gæld til realkreditinstitutter		91.598.941	94.672.428
Deposita		3.755.332	3.650.717
Langfristede gældsforpligtelser	11	95.354.273	98.323.145
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	3.230.154	2.863.156
Bankgæld		3.399.660	3.506.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser		471.247	552.370
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.251.417	1.505.446
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	671.500
Skyldig selskabsskat		143.088	224.280
Skyldige sambeskatningsbidrag		12.711	0
Anden gæld		1.050.555	1.137.418
Periodeafgrænsningsposter		266.069	547.771
Kortfristede gældsforpligtelser		9.824.901	11.008.064
Gældsforpligtelser		105.179.174	109.331.209
Passiver		212.482.141	210.801.824
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	500.000	18.147.582	70.873.533	1.500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.500.000)
Årets resultat	0	(567.041)	5.229.693	2.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	17.580.541	76.103.226	2.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				91.021.115
Udbetalt ordinært udbytte				(1.500.000)
Årets resultat				6.662.652
Egenkapital ultimo				96.183.767

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 180.015 t.kr. De anvendte afkastsatser ved måling ligger mellem 5,0-7,25%. En ændring af afkastsatsen med 0,5% vil ændre værdien med 14.850 t.kr. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og de af ledelsen fastsatte afkastsatser. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres, kan det medføre behov for regulering.

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.430.855	2.713.958
Andre omkostninger til social sikring	212.225	203.156
	2.643.080	2.917.114
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	7

	2018	2017
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	61.237	65.280
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(7.000)	0
	54.237	65.280

	2018	2017
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	222.658	69.055
Dagsværdireguleringer	0	146.230
Øvrige finansielle indtægter	247.922	255.215
	470.580	470.500

	2018	2017
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	63.475	132.735
Renteomkostninger i øvrigt	1.381.514	1.799.540
Valutakursreguleringer	35.547	0
Dagsværdireguleringer	919.328	0
Øvrige finansielle omkostninger	158.558	270.482
	2.558.422	2.202.757

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	590.959	770.088
Ændring af udskudt skat	669.700	534.500
Regulering vedrørende tidligere år	6.609	3.404
	1.267.268	1.307.992
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	145.624.100	390.125
Tilgange	1.318.951	25.000
Afgange	0	(21.000)
Kostpris ultimo	146.943.051	394.125
Opskrivninger primo	31.360.900	0
Årets opskrivninger	1.711.049	0
Opskrivninger ultimo	33.071.949	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(236.884)
Årets afskrivninger	0	(61.237)
Tilbageførsel ved afgang	0	21.000
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(277.121)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	180.015.000	117.004

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet ejer 6 boligejendomme i Esbjerg med en samlet størrelse på 2.967 m², 2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet med en samlet størrelse på 3.638 m², 8 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg med en samlet størrelse på 6.917 m², hvoraf erhverv udgør 2.226 m² samt 1 blandet erhvervs- og boligejendomme i trekantsområdet med en samlet størrelse på 1.816 m², hvoraf erhverv udgør 1.281 m².

Alle ejendommene er i alt væsentlighed fuldt udlejet i 2018.

Noter

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således, idet tallene for 2017 er i parentes:

6 boligejendomme i Esbjerg	1.714 t.kr. (1.767 t.kr.)
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet	2.001 t.kr. (1.985 t.kr.)
8 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg	5.675 t.kr. (5.658 t.kr.)
1 blandede erhvervs- og boligejendomme i trekantsområdet	1.367 t.kr. (1.692 t.kr.)

De vægtede afkastsatser for selskabets investeringsejendomme udgør følgende pr. 31.12.2018:

6 boligejendomme i Esbjerg	6,15%
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet	6,72%
8 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg	5,92%
1 blandede erhvervs- og boligejendomme i trekantsområdet	6,00%

En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 14.850 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
8. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.216.182	110.000
Overførsler	(275.903)	291.604
Afgange	(4.322.473)	0
Kostpris ultimo	2.617.806	401.604
Opskrivninger primo	18.147.582	(29.715)
Overførsler	(15.701)	0
Andel af årets resultat	2.594.656	0
Udbytte	(2.900.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	(245.996)	0
Opskrivninger ultimo	17.580.541	(29.715)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.198.347	371.889

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Investeringselskabet af 15. marts 2000 ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Projektformidling Vest ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Dan Invest Partners ApS (indirekte ejerandel)	Esbjerg	ApS	100,0
K/S Dan Ejendoms-Invest I (indirekte ejerandel)	Esbjerg	K/S	62,6
I/S HEFA VIII (indirekte ejerandel)	Esbjerg	I/S	50,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
9. Virksomhedskapital			
Aktier	500	1000	500.000
	500		500.000

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	11.285.700	10.599.800
Finansielle anlægsaktiver	(15.600)	(14.300)
Tilgodehavender	31.000	22.700
Gældsforpligtelser	(181.900)	(158.700)
	11.119.200	10.449.500

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	3.230.154	2.863.156	91.598.941	75.700.000
Deposita	0	0	3.755.332	0
	3.230.154	2.863.156	95.354.273	75.700.000

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 94.829 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 179.415 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 3.340 t.kr., er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. og skadesløsbrev nom. 12.500 t.kr. i ejendommen Helligkorsgade 14, Kolding, samt indestående på bankkonti og børs-noterede værdipapirer i depot.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom Helligkorsgade 14, Kolding, udgør pr. 31.12.2018 22.800 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af indestående på bankkonti stillet som sikkerhed

Noter

for bankgæld udgør 1.394 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede aktier og obligationer stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 5.516 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for mellemværende med Grundejernes Investeringsfond er der tinglyst pantebreve nom. 3.546 t.kr. i to af selskabets investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2018 22.800 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. 1.400 t.kr. og skadesløsbreve nom. 3.000 t.kr., der pr. 31.12.2018 henstår som ubenyttede.

Selskabet har stillet limiteret selvskyldnerkaution på 500 t.kr. for K/S Dan Ejendoms-Invest I for alt mellemværende med kreditinstitutter.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Ejendomsaktieselskabet af 16.04. 2009 for alt mellemværende med kreditinstitutter. Den faktiske gæld i dette selskab udgør 3.233 t.kr. 31.12.2018 og den nuværende trækingsret udgør 3.300 t.kr.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for L Gram Holding ApS og M Gram Holding ApS. Den faktiske gæld i selskaberne udgør 4.400 t.kr. pr. 31.12.2018.

Selskabet har stillet kaution for 3. mand på op til 15 t.kr.

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 §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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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

Indtægter af 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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 3-5 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Projektejendomme omfattende ejendomme under udvikling og ejendomme under opførelse måles til kostpris. Projektejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved mod-regning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.