

Administrationselskabet Gram A/S

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2018

Dirigent

Navn: Peter Schmitz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 18669838

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

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

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.05.2018

Direktion

Alfred Gram
direktør

Bestyrelse

Peter Schmitz
formand

Alfred Gram

Søren Thisgaard

Michael Gram

Lasse Gram

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Administrationsselskabet Gram A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Administrationsselskabet Gram A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 16.05.2018

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 boligudlejnings-ejendomme, udbud og salg af investeringsprojekter samt besiddelse af kapitalinteresser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 6.006 t.kr. mod et overskud på 8.581 t.kr. i 2016.

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 4.698 t.kr. mod et overskud på 8.240 t.kr. i 2016, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Investeringsforhold

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

Investeringssejendommene er samlet målt til 176.985 t.kr. pr. 31.12.2017. Årets værdiregulering udgør 1.179 t.kr. og årets tilgange vedrørende forbedring af ejendomme udgør 4.606 t.kr.

De anvendte afkastsatser ligger mellem 5,6% og 7,0%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		9.366.036	9.549.134
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.179.307	579.809
Personaleomkostninger	2	(2.917.114)	(3.040.906)
Af- og nedskrivninger	3	(65.280)	(37.692)
Driftsresultat		7.562.949	7.050.345
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		175.571	2.865.778
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	(256.000)
Andre finansielle indtægter	4	470.500	1.277.159
Andre finansielle omkostninger	5	(2.202.757)	(2.355.856)
Resultat før skat		6.006.263	8.581.426
Skat af årets resultat	6	(1.307.992)	(341.273)
Årets resultat		4.698.271	8.240.153
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	2.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(624.429)	2.065.778
Overført resultat		3.822.700	4.174.375
		4.698.271	8.240.153

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		176.985.000	171.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		153.241	218.521
Materielle anlægsaktiver	7	177.138.241	171.418.521
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.363.764	25.988.193
Andre værdipapirer og kapitalandele		80.285	1.634.785
Finansielle anlægsaktiver	8	25.444.049	27.622.978
Anlægsaktiver		202.582.290	199.041.499
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		256.254	0
Andre tilgodehavender		185.160	197.555
Periodeafgrænsningsposter		102.989	112.041
Tilgodehavender		544.403	309.596
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.660.112	7.853.935
Værdipapirer og kapitalandele		7.660.112	7.853.935
Likvide beholdninger		15.019	569.994
Omsætningsaktiver		8.219.534	8.733.525
Aktiver		210.801.824	207.775.024

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.147.582	18.772.011
Overført overskud eller underskud		70.873.533	67.050.833
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	2.000.000
Egenkapital		91.021.115	88.322.844
Udskudt skat		10.449.500	9.915.000
Hensatte forpligtelser		10.449.500	9.915.000
Gæld til realkreditinstitutter		94.672.428	88.324.602
Deposita		3.650.717	3.483.395
Langfristede gældsforpligtelser	10	98.323.145	91.807.997
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	2.863.156	2.519.240
Bankgæld		3.506.123	6.781.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		552.370	1.384.519
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.505.446	5.102.357
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		671.500	240.000
Skyldig selskabsskat		224.280	100.643
Anden gæld		1.137.418	1.336.135
Periodeafgrænsningsposter		547.771	265.071
Kortfristede gældsforpligtelser		11.008.064	17.729.183
Gældsforpligtelser		109.331.209	109.537.180
Passiver		210.801.824	207.775.024
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	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	18.772.011	67.050.833	2.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)
Årets resultat	0	(624.429)	3.822.700	1.500.000
Egenkapital ultimo	500.000	18.147.582	70.873.533	1.500.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				88.322.844
Udbetalt ordinært udbytte				(2.000.000)
Årets resultat				4.698.271
Egenkapital ultimo				91.021.115

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 176.985 t.kr. De anvendte afkastsatser ved måling ligger mellem 5,6-7,0%. En ændring af afkastsatsen med 0,5% vil ændre værdien med 14.400 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.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.713.958	2.828.702
Andre omkostninger til social sikring	203.156	212.204
	2.917.114	3.040.906
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	7
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	65.280	37.692
	65.280	37.692
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	69.055	126.865
Dagsværdireguleringer	146.230	0
Øvrige finansielle indtægter	255.215	1.150.294
	470.500	1.277.159
	2017	2016
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	132.735	155.045
Renteomkostninger i øvrigt	1.799.540	2.092.914
Dagsværdireguleringer	0	78.537
Øvrige finansielle omkostninger	270.482	29.360
	2.202.757	2.355.856

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	770.088	621.519
Ændring af udskudt skat	534.500	690.000
Regulering vedrørende tidligere år	3.404	(970.246)
	1.307.992	341.273
		Andre
		anlæg,
	Investe-	drifts-
	rings-	materiel og
	ejendomme	inventar
	kr.	kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	141.018.407	390.125
Tilgange	4.605.693	0
Kostpris ultimo	145.624.100	390.125
Opskrivninger primo	30.181.593	0
Årets opskrivninger	1.179.307	0
Opskrivninger ultimo	31.360.900	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(171.604)
Årets afskrivninger	0	(65.280)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(236.884)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	176.985.000	153.241

Investerings ejendomme 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, 7 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg med en samlet størrelse på 6.917 m², hvoraf erhverv udgør 2.226 m² samt 2 blandede erhvervs- og boligejendomme i trekantsområdet med en samlet størrelse på 1.816 m², hvoraf erhverv udgør 1.281 m².

Alle ejendommene er fuldt udlejede i 2017.

Noter

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således, idet tallene for 2016 er i parentes:

6 boligejendomme i Esbjerg	1.767 t.kr. (1.465 t.kr.)
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet	1.985 t.kr. (1.902 t.kr.)
6 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg	5.658 t.kr. (4.802 t.kr.)
2 blandede erhvervs- og boligejendomme i trekantsområdet	1.629 t.kr. (1.692 t.kr.)

De vægtede afkastsatser for selskabets investeringsejendomme udgør følgende pr. 31.12.2017:

6 boligejendomme i Esbjerg	6,17%
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet	6,75%
7 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg	6,00%
2 blandede erhvervs- og boligejendomme i trekantsområdet	7,00%

En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil værdien med ca. 14.400 t.kr.

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

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
8. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.216.182	961.916
Afgange	<u>0</u>	<u>(851.916)</u>
Kostpris ultimo	<u>7.216.182</u>	<u>110.000</u>
Opskrivninger primo	18.772.011	672.869
Andel af årets resultat	175.571	0
Udbytte	(800.000)	0
Andre reguleringer	0	(4.500)
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>	<u>(698.084)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>18.147.582</u>	<u>(29.715)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.363.764</u>	<u>80.285</u>

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Investeringselskabet af 15. marts 2000 ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009	Esbjerg	A/S	100,0
Projektformidling Vest ApS	Esbjerg	ApS	100,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>
Kapitalandele i interessentskaber og kommanditselskaber omfatter:		
K/S Dan Ejendoms-Invest 1 - 0,5%	Esbjerg	K/S

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
9. Virksomhedskapital			
Aktier	500	1000	500.000
	500		500.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.863.156	2.519.240	94.672.428	72.755.860
Deposita	0	0	3.650.717	0
	2.863.156	2.519.240	98.323.145	72.755.860

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 97.536 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 176.985 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 3.506 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 værdier i depot.

Noter

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom Helligkorsgade 14, Kolding, udgør pr. 31.12.2017 23.300 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af indestående på bankkonto stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 15 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede aktier og obligationer stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 7.660 t.kr. pr. 31.12.2017.

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. 4.100 t.kr. og skadesløsbreve nom. 3.000 t.kr., der pr. 31.12.2017 henstår som ubenyttede.

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

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Ejendomsaktieselskabet af 16.01.2009 for alt medlemværende med kreditinstitutter. Den faktiske gæld i dette selskab udgør 3.082 t.kr. 31.12.2017 og den nuværende trækingsret udgør 4.000 t.kr.

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 eksklusiv 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.

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

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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	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 ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi 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.

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige under-skud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved mod-regning 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.

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.