



Alfred Gram ejendomme A/S

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

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2023

Alfred Gram
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Alfred Gram ejendomme A/S

Svendsgade 62, st. th. th

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18669838

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Michael Skeem Gram, formand

Lasse Gram

Alfred Gram

Direktion

Alfred Gram, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Alfred Gram ejendomme 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26.05.2023

Direktion

Alfred Gram

direktør

Bestyrelse

Michael Skeem Gram

formand

Lasse Gram

Alfred Gram

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Alfred Gram ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Alfred Gram ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 26.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsadministration, køb og salg af erhvervs- og boligudlejnings-ejendomme, samt besiddelse af kapitalinteresser.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		9.503.060	9.007.403
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.519.000	5.578.000
Personaleomkostninger	2	(1.904.204)	(2.515.634)
Af- og nedskrivninger	3	(11.155)	(36.618)
Driftsresultat		10.106.701	12.033.151
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.890.573	1.842.909
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.300.721)	(255.427)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		36.000	28.000
Andre finansielle indtægter	4	1.771.781	1.926.059
Andre finansielle omkostninger	5	(1.774.362)	(1.164.495)
Resultat før skat		11.729.972	14.410.197
Skat af årets resultat	6	(2.232.887)	(2.812.704)
Årets resultat		9.497.085	11.597.493
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		7.997.085	10.097.493
Resultatdisponering		9.497.085	11.597.493

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		205.760.000	203.130.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.368	20.523
Materielle aktiver	7	205.769.368	203.150.523
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.600.083	22.709.510
Kapitalandele i associerede virksomheder		850.102	2.150.823
Andre værdipapirer og kapitalandele		371.889	371.889
Finansielle aktiver	8	25.822.074	25.232.222
Anlægsaktiver		231.591.442	228.382.745
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.191.953	816.065
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.817.250	1.483.033
Andre tilgodehavender		2.290.263	2.653.316
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		286.000	376.376
Periodeafgrænsningsposter		136.511	110.841
Tilgodehavender		7.721.977	5.439.631
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.260.875	7.855.211
Værdipapirer og kapitalandele		7.260.875	7.855.211
Likvide beholdninger		3.043	372.617
Omsætningsaktiver		14.985.895	13.667.459
Aktiver		246.577.337	242.050.204

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		20.426.129	19.836.277
Overført overskud eller underskud		106.069.787	98.662.554
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
Egenkapital		128.495.916	120.498.831
Udskudt skat	10	15.313.000	14.351.000
Hensatte forpligtelser		15.313.000	14.351.000
Gæld til realkreditinstitutter		86.499.909	91.012.896
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.843.881	2.033.017
Deposita		3.949.277	3.971.570
Anden gæld		0	146.634
Langfristede gældsforpligtelser	11	92.293.067	97.164.117
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	3.255.744	3.515.390
Bankgæld		4.659.592	4.010.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser		272.866	382.774
Gæld til tilknyttede virksomheder		203.026	240.729
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		100.000	100.000
Skyldig skat		907.016	530.792
Anden gæld		765.664	1.007.485
Periodeafgrænsningsposter		311.446	248.229
Kortfristede gældsforpligtelser		10.475.354	10.036.256
Gældsforpligtelser		102.768.421	107.200.373
Passiver		246.577.337	242.050.204
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	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	500.000	19.836.277	98.662.554	1.500.000	120.498.831
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	589.852	7.407.233	1.500.000	9.497.085
Egenkapital ultimo	500.000	20.426.129	106.069.787	1.500.000	128.495.916

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 205.760 t.kr. De anvendte afkastsatser ved måling ligger mellem 4,75-6,0%. En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 19.450 t.kr.

Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og de af ledelsen fastsatte afkastsatser. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatserne ændres, kan det medføre behov for regulering.

2 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.826.639	2.434.952
Pensioner	45.860	43.588
Andre omkostninger til social sikring	31.705	37.094
	1.904.204	2.515.634
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	5

3 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	11.155	36.618
	11.155	36.618

4 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.508	109.471
Renteindtægter i øvrigt	174	444
Dagsværdireguleringer	0	1.661.388
Øvrige finansielle indtægter	1.685.099	154.756
	1.771.781	1.926.059

5 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.127.452	1.139.729
Dagsværdireguleringer	591.602	0
Øvrige finansielle omkostninger	55.308	24.766
	1.774.362	1.164.495

6 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	1.236.000	1.190.000
Ændring af udskudt skat	962.000	1.611.000
Regulering vedrørende tidligere år	34.887	11.704
	2.232.887	2.812.704

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	160.444.253	285.687
Tilgange	111.000	0
Kostpris ultimo	160.555.253	285.687
Opskrivninger primo	42.685.747	0
Årets opskrivninger	2.519.000	0
Opskrivninger ultimo	45.204.747	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(265.164)
Årets afskrivninger	0	(11.155)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(276.319)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	205.760.000	9.368

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 2.840 m², 2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet med en samlet størrelse på 3.638 m², 9 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg med en samlet størrelse på 8.218 m² hvoraf erhverv udgør 2.565 m² samt 1 blandet erhvervs- og boligejendom i trekantsområdet med en samlet størrelse på 1.816 m², hvoraf erhverv udgør 1.281 m².

Alle ejendomme er i alt væsentlighed fuldt udlejet i 2022.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således, idet tallene for 2021 er i parentes:

6 boligejendomme i Esbjerg:	1.949 t.kr. (1.883 t.kr.)
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet:	2.058 t.kr. (1.972 t.kr.)
9 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg:	5.668 t.kr. (5.644 t.kr.)
1 blandet erhvervs- og boligejendom i trekantsområdet:	1.425 t.kr. (1.277 t.kr.)

De vægtede afkastsater for selskabets investeringsejendomme udgør:

6 boligejendomme i Esbjerg:	5,34% (5,26%)
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet:	5,38% (5,41%)
9 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg:	5,26% (5,22%)
1 blandet erhvervs- og boligejendom i trekantsområdet:	6,00% (6,00%)

En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 19.450 t.kr.

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

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	2.617.806	2.406.250	401.604
Kostpris ultimo	2.617.806	2.406.250	401.604
Opskrivninger primo	20.091.704	(255.427)	(29.715)
Afskrivninger på goodwill	0	(228.985)	0
Andel af årets resultat	2.890.573	(1.071.736)	0
Udbytte	(1.000.000)	0	0
Opskrivninger ultimo	21.982.277	(1.556.148)	(29.715)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.600.083	850.102	371.889

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Investeringsselskabet af 15. marts 2000 ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Projektformidling Vest ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Dan Invest Partners ApS (indirekte ejet)	Esbjerg	ApS	100,00
K/S Dan Ejendoms-invest I (indirekte ejet)	Esbjerg	K/S	82,61
I/S HEFA VIII (indirekte ejet)	Esbjerg	I/S	50,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Capillaqua Innovation ApS	København	ApS	40,00

9 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
A-aktier	30	1000	30.000
B-aktier (ingen stemmeret)	470	1000	470.000
	500		500.000

10 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	15.485.000	14.528.000
Finansielle aktiver	(21.000)	(20.000)
Tilgodehavender	18.000	17.000
Forpligtelser	(169.000)	(174.000)
Udskudt skat i alt	15.313.000	14.351.000

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.159.763	3.422.235	86.499.909	74.000.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	95.981	93.155	1.843.881	1.430.000
Deposita	0	0	3.949.277	0
	3.255.744	3.515.390	92.293.067	75.430.000

12 Dagsværdioplysninger

	Noteret værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	7.260.875
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(529.990)

13 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 91.600 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 205.760 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 4.660 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 børsnoterede værdipapirer i depot.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom Helligkorsgade 14, Kolding, udgør pr. 31.12.2022 23.250 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af indestående på bankkonti stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 3 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede aktier og obligationer stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 7.261 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for mellemværende med Grundejernes Investeringsfond er der tinglyst pantebreve nom. 3.451 t.kr. i to af selskabets investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.200 t.kr. pr. 31.12.2022.

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. 400 t.kr. og skadesløsbreve nom. 3.000 t.kr., der pr. 31.12.2022 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 Michlas ejendomme A/S for alt mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden i dette selskab udgør 3.313 t.kr. 31.12.2022.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Projektformidling Vest ApS for alt mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden i dette selskab udgør 1.239 t.kr. 31.12.2022 og den nuværende trækingsret udgør 1.250 t.kr.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for bankgæld i L Gram Holding ApS og M Gram Holding ApS. Bankgælden i selskaberne udgør samlet 3.674 t.kr. pr. 31.12.2022.

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 omfatter årets fakturerede huslejeindtægt, som omfatter lejeperioder i regnskabsåret. 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 målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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 kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver 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 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 tilknyttede virksomheder. 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.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 reoveringsarbejder 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer: Andre værdipapirer og kapitalandele, der omfatter børsnoterede værdipapirer der måles til dagsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, 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.

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

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 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 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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