



Alfred Gram ejendomme A/S

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.05.2022

Alfred Gram
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2021 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2021 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2021 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 16 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Alfred Gram ejendomme A/S

Svendsgade 62, st. th.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18669838

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Michael Skeem Gram, formand

Lasse Gram

Alfred Gram

Direktion

Alfred Gram, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.05.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 19.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Martin Dahl Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47805

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 14.410 t.kr. mod et overskud på 14.580 t.kr. i 2020.

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 11.597 t.kr. mod et overskud på 12.110 t.kr. i 2020, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er pr. 31.12.2021 opgjort til 120.499 t.kr., svarende til 50% af selskabets balancesum.

Investeringsforhold

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

Investeringssejendommene er samlet målt til 203.130 t.kr. pr. 31.12.2021. Årets værdiregulering udgør 5.578 t.kr. og årets tilgange vedrørende forbedring af ejendomme udgør 382 t.kr.

De anvendte afkastsatser ligger mellem 4,75% og 6,00%.

Resultatopgørelse for 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 8.793.324 | 9.213.732 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 5.578.000 | 4.118.835 |
| Personaleomkostninger | 2 | (2.301.555) | (2.495.354) |
| Af- og nedskrivninger | 3 | (36.618) | (145.986) |
| Driftsresultat | | 12.033.151 | 10.691.227 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.842.909 | 3.466.418 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | (255.427) | 0 |
| Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver | | 28.000 | 4.000 |
| Andre finansielle indtægter | 4 | 1.926.059 | 1.699.941 |
| Andre finansielle omkostninger | 5 | (1.164.495) | (1.281.324) |
| Resultat før skat | | 14.410.197 | 14.580.262 |
| Skat af årets resultat | 6 | (2.812.704) | (2.470.222) |
| Årets resultat | | 11.597.493 | 12.110.040 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 1.500.000 | 2.500.000 |
| Overført resultat | | 10.097.493 | 9.610.040 |
| Resultatdisponering | | 11.597.493 | 12.110.040 |

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 203.130.000 | 197.170.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 20.523 | 52.041 |
| Materielle aktiver | 7 | 203.150.523 | 197.222.041 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 22.709.510 | 22.366.601 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 2.150.823 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 371.889 | 371.889 |
| Finansielle aktiver | 8 | 25.232.222 | 22.738.490 |
| Anlægsaktiver | | 228.382.745 | 219.960.531 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 816.065 | 1.165.493 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 1.483.033 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 2.653.316 | 3.274.377 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 376.376 | 356.554 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 110.841 | 71.560 |
| Tilgodehavender | | 5.439.631 | 4.867.984 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 7.855.211 | 8.495.773 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 7.855.211 | 8.495.773 |
| Likvide beholdninger | | 372.617 | 242.771 |
| Omsætningsaktiver | | 13.667.459 | 13.606.528 |
| Aktiver | | 242.050.204 | 233.567.059 |

Passiver

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | 9 | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 19.836.277 | 19.748.795 |
| Overført overskud eller underskud | | 98.662.554 | 88.652.543 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 1.500.000 | 2.500.000 |
| Egenkapital | | 120.498.831 | 111.401.338 |
| Udskudt skat | 10 | 14.351.000 | 12.740.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 14.351.000 | 12.740.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 93.045.913 | 96.566.298 |
| Deposita | | 3.971.570 | 3.797.529 |
| Anden gæld | | 146.634 | 180.082 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 11 | 97.164.117 | 100.543.909 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 11 | 3.515.390 | 3.520.996 |
| Bankgæld | | 4.010.857 | 2.576.542 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 382.774 | 403.231 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 240.729 | 264.137 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 100.000 | 0 |
| Skyldig skat | | 530.792 | 1.039.274 |
| Anden gæld | | 1.007.485 | 742.885 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 248.229 | 334.747 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 10.036.256 | 8.881.812 |
| Gældsforpligtelser | | 107.200.373 | 109.425.721 |
| Passiver | | 242.050.204 | 233.567.059 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 12 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 13 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2021

| | 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 | 19.748.795 | 88.652.543 | 2.500.000 | 111.401.338 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (2.500.000) | (2.500.000) |
| Årets resultat | 0 | 87.482 | 10.010.011 | 1.500.000 | 11.597.493 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 19.836.277 | 98.662.554 | 1.500.000 | 120.498.831 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 203.130 t.kr. De anvendte afkastsatser ved måling ligger mellem 4,75-6,5%. En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 19.400 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

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Gager og lønninger | 2.220.873 | 2.413.271 |
| Pensioner | 43.588 | 43.588 |
| Andre omkostninger til social sikring | 37.094 | 38.495 |
| | 2.301.555 | 2.495.354 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 5 | 5 |

3 Af- og nedskrivninger

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 36.618 | 39.165 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | 0 | 106.821 |
| | 36.618 | 145.986 |

4 Andre finansielle indtægter

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 109.471 | 134.997 |
| Renteindtægter i øvrigt | 444 | 915 |
| Dagsværdireguleringer | 1.661.388 | 1.434.831 |
| Øvrige finansielle indtægter | 154.756 | 129.198 |
| | 1.926.059 | 1.699.941 |

5 Andre finansielle omkostninger

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------------------|------------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 0 | 8.612 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.139.729 | 1.196.251 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 24.766 | 76.461 |
| | 1.164.495 | 1.281.324 |

6 Skat af årets resultat

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat | 1.190.000 | 1.140.737 |
| Ændring af udskudt skat | 1.611.000 | 1.294.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 11.704 | 35.485 |
| | 2.812.704 | 2.470.222 |

7 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 160.062.253 | 280.587 |
| Tilgange | 382.000 | 5.100 |
| Kostpris ultimo | 160.444.253 | 285.687 |
| Opskrivninger primo | 37.107.747 | 0 |
| Årets opskrivninger | 5.578.000 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 42.685.747 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (228.546) |
| Årets afskrivninger | 0 | (36.618) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (265.164) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 203.130.000 | 20.523 |

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 2021.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således, idet tallene for 2020 er i parentes:

| | |
|--|---------------------------|
| 6 boligejendomme i Esbjerg: | 1.883 t.kr. (1.874 t.kr.) |
| 2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet: | 1.972 t.kr. (1.982 t.kr.) |
| 9 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg: | 5.644 t.kr. (5.857 t.kr.) |
| 1 blandet erhvervs- og boligejendom i trekantsområdet: | 1.277 t.kr. (1.204 t.kr.) |

De vægtede afkastsater for selskabets investeringsejendomme udgør:

| | |
|--|---------------|
| 6 boligejendomme i Esbjerg: | 5,26% (5,29%) |
| 2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet: | 5,41% (5,63%) |
| 9 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg: | 5,22% (5,49%) |
| 1 blandet erhvervs- og boligejendom i trekantsområdet: | 6,00% (6,00%) |

En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 19.400 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 | 0 | 401.604 |
| Tilgange | 0 | 2.406.250 | 0 |
| Kostpris ultimo | 2.617.806 | 2.406.250 | 401.604 |
| Opskrivninger primo | 19.748.795 | 0 | (29.715) |
| Afskrivninger på goodwill | 0 | (228.985) | 0 |
| Andel af årets resultat | 1.842.909 | (26.442) | 0 |
| Udbytte | (1.500.000) | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 20.091.704 | (255.427) | (29.715) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 22.709.510 | 2.150.823 | 371.889 |
| Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden | 0 | 1.602.893 | |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|--|----------|----------|----------------|
| Investeringselskabet 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

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Materielle aktiver | 14.528.000 | 12.920.000 |
| Finansielle aktiver | (20.000) | (18.000) |
| Tilgodehavender | 17.000 | 16.000 |
| Forpligtelser | (174.000) | (178.000) |
| Udskudt skat i alt | 14.351.000 | 12.740.000 |

11 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2021 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2020 kr. | Forfald efter 12 måneder 2021 kr. | Restgæld efter 5 år 2021 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.515.390 | 3.520.996 | 93.045.913 | 78.190.000 |
| Deposita | 0 | 0 | 3.971.570 | 0 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 146.634 | 0 |
| | 3.515.390 | 3.520.996 | 97.164.117 | 78.190.000 |

12 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.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 96.561 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 203.130 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 4.011 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. 31.12.2021 21.300 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af indestående på bankkonti stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 273 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede aktier og obligationer stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 7.879 t.kr. pr. 31.12.2021.

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 24.900 t.kr. pr. 31.12.2021.

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. 3.600 t.kr. og skadesløsbreve nom. 3.000 t.kr., der pr. 31.12.2021 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 1.900 t.kr. 31.12.2021 og den nuværende trækingsret udgør 3.300 t.kr.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Projektformidling Vest ApS for alt mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden i dette selskab udgør 1.022 t.kr. 31.12.2021 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 3.929 t.kr. pr. 31.12.2021.

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.

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:

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 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.

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.

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

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

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 nettorealiseringsværdi 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 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.

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.