



Alfred Gram ejendomme A/S

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.05.2020

Alfred Gram
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Alfred Gram ejendomme A/S

Svendsgade 62, st. th.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18669838

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Michael Skeem Gram, formand

Alfred Gram

Lasse Gram

Direktion

Alfred Gram, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 01.05.2020

Direktion

Alfred Gram

direktør

Bestyrelse

Michael Skeem Gram

formand

Alfred Gram

Lasse 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 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Esbjerg, den 01.05.2020

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, udbud og salg af investeringsprojekter samt besiddelse af kapitalinteresser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 7.995 t.kr. mod et overskud på 7.930 t.kr. i 2018.

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 6.607 t.kr. mod et overskud på 6.663 t.kr. i 2018, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Investeringsforhold

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

Investeringssejendommene er samlet målt til 183.320 t.kr. pr. 31.12.2019. Årets værdiregulering udgør 10 t.kr. og årets tilgange vedrørende forbedring af ejendomme udgør 3.295 t.kr.

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

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne. Derudover er der ingen lejer der enkeltvis tegner sig for en stor del af selskabets lejeindtægter.

Der forventes midlertidige lejenedsættelser på en række erhvervslejemål i 2020 for at bistå lejerne økonomisk som følge af spredningen af COVID-19.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		9.472.644	8.825.449
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.200	1.711.049
Personaleomkostninger	2	(2.902.703)	(2.643.080)
Af- og nedskrivninger	3	(39.165)	(54.237)
Driftsresultat		6.540.976	7.839.181
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.701.836	2.178.581
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		36.000	0
Andre finansielle indtægter	4	1.142.484	470.580
Andre finansielle omkostninger	5	(1.426.081)	(2.558.422)
Resultat før skat		7.995.215	7.929.920
Skat af årets resultat	6	(1.387.684)	(1.267.268)
Årets resultat		6.607.531	6.662.652
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	2.000.000
Overført resultat		5.107.531	4.662.652
Resultatdisponering		6.607.531	6.662.652

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		183.320.000	180.015.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		77.839	117.004
Materielle aktiver	7	183.397.839	180.132.004
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.400.183	20.198.347
Andre værdipapirer og kapitalandele		371.889	371.889
Finansielle aktiver	8	20.772.072	20.570.236
Anlægsaktiver		204.169.911	200.702.240
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		406.795	0
Andre tilgodehavender		3.982.466	4.619.281
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		259.842	100.342
Periodeafgrænsningsposter		93.613	150.189
Tilgodehavender		4.742.716	4.869.812
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.322.932	5.515.813
Værdipapirer og kapitalandele		7.322.932	5.515.813
Likvide beholdninger		519.973	1.394.276
Omsætningsaktiver		12.585.621	11.779.901
Aktiver		216.755.532	212.482.141

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.782.377	17.580.541
Overført overskud eller underskud		81.008.921	76.103.226
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	2.000.000
Egenkapital		100.791.298	96.183.767
Udskudt skat	10	11.446.000	11.119.200
Hensatte forpligtelser		11.446.000	11.119.200
Gæld til realkreditinstitutter		90.351.450	91.598.941
Deposita		4.302.108	3.755.332
Langfristede gældsforpligtelser	11	94.653.558	95.354.273
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	3.213.310	3.230.154
Bankgæld		3.515.033	3.399.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser		553.928	471.247
Gæld til tilknyttede virksomheder		294.633	1.251.417
Skyldig selskabsskat		746.033	143.088
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	12.711
Anden gæld		1.166.204	1.050.555
Periodeafgrænsningsposter		375.535	266.069
Kortfristede gældsforpligtelser		9.864.676	9.824.901
Gældsforpligtelser		104.518.234	105.179.174
Passiver		216.755.532	212.482.141
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	17.580.541	76.103.226	2.000.000	96.183.767
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	201.836	4.905.695	1.500.000	6.607.531
Egenkapital ultimo	500.000	17.782.377	81.008.921	1.500.000	100.791.298

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 183.320 t.kr. De anvendte afkastsatser ved måling ligger mellem 5,0-6,5%. En ændring af afkastsatsen med 0,5% vil ændre værdien med ca. 15.950 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.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne. Derudover er der ingen lejer der enkeltvis tegner sig for en stor del af selskabets lejeindtægter.

Der forventes midlertidige lejenedsættelser på en række erhvervslejemål i 2020 for at bistå lejerne økonomisk som følge af spredningen af COVID-19.

2 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	2.690.619	2.430.855
Pensioner	149.352	153.523
Andre omkostninger til social sikring	62.732	58.702
	2.902.703	2.643.080
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	7

3 Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	39.165	61.237
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(7.000)
	39.165	54.237

4 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	136.016	222.658
Dagsværdireguleringer	808.403	0
Øvrige finansielle indtægter	198.065	247.922
	1.142.484	470.580

5 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.592	63.475
Renteomkostninger i øvrigt	1.275.243	1.381.514
Valutakursreguleringer	17.271	35.547
Dagsværdireguleringer	0	919.328
Øvrige finansielle omkostninger	116.975	158.558
	1.426.081	2.558.422

6 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.054.898	590.959
Ændring af udskudt skat	326.800	669.700
Regulering vedrørende tidligere år	5.986	6.609
	1.387.684	1.267.268

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	146.943.051	394.125
Tilgange	3.294.800	0
Kostpris ultimo	150.237.851	394.125
Opskrivninger primo	33.071.949	0
Årets opskrivninger	10.200	0
Opskrivninger ultimo	33.082.149	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(277.121)
Årets afskrivninger	0	(39.165)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(316.286)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	183.320.000	77.839

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 2019.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således, idet tallene for 2018 er i parentes:

6 boligejendomme i Esbjerg	1.843 t.kr. (1.714 t.kr.)
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet	1.982 t.kr. (2.001 t.kr.)
8 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg	5.246 t.kr. (5.675 t.kr.)
1 blandede erhvervs- og boligejendomme i trekantsområdet	1.181 t.kr. (1.367 t.kr.)

De vægtede afkastsatser for selskabets investeringsejendomme udgør følgende pr. 31.12.2019:

6 boligejendomme i Esbjerg	5,79%
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet	5,87%
8 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg	5,67%
1 blandede erhvervs- og boligejendomme i trekantsområdet	6,00%

En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 15.950 t.kr.

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

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	2.617.806	401.604
Kostpris ultimo	2.617.806	401.604
Opskrivninger primo	17.580.541	(29.715)
Andel af årets resultat	1.701.836	0
Udbytte	(1.500.000)	0
Opskrivninger ultimo	17.782.377	(29.715)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.400.183	371.889

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Investeringselskabet af 15. marts 2000 ApS	Esbjerg	ApS	100
Projektformidling Vest ApS	Esbjerg	ApS	100
Dan Invest Partners ApS (indirekte ejet)	Esbjerg	ApS	100
K/S Dan Ejendoms-invest I (indirekte ejet)	Esbjerg	K/S	62,6
I/S HEFA VIII (indirekte ejet)	Esbjerg	I/S	50

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

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	11.619.000	11.285.700
Finansielle aktiver	(17.000)	(15.600)
Tilgodehavender	15.000	31.000
Forpligtelser	(171.000)	(181.900)
Udskudt skat i alt	11.446.000	11.119.200

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.213.310	3.230.154	90.351.450	77.145.000
Deposita	0	0	4.302.108	0
	3.213.310	3.230.154	94.653.558	77.145.000

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, 93.565 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 181.520 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 3.515 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. 31.12.2019 19.700 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af indestående på bankkonti stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 520 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede aktier og obligationer stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 7.323 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for mellemværende med Grundejernes Investeringsfond er der tinglyst pantebreve nom. 4.311 t.kr. i tre af selskabets investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.600 t.kr. pr. 31.12.2019.

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. 3.600 t.kr. og skadesløsbreve nom. 3.000 t.kr., der pr. 31.12.2019 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 kreditinstitutter. Den faktiske gæld i dette selskab udgør 3.035 t.kr. 31.12.2019 og den nuværende trækingsret udgør 3.300 t.kr.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Projektformidling Vest ApS for alt mellemværende med kreditinstitutter. Den faktiske gæld i dette selskab udgør 1.210 t.kr. 31.12.2019 og den nuværende trækingsret udgør 1.250 t.kr.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for L Gram Holding ApS og M Gram Holding ApS. Den faktiske gæld i selskaberne udgør samlet 3.726 t.kr. pr. 31.12.2019.

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 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 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 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 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. 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

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 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.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede 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.

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 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.