



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ALFRED GRAM EJENDOMME A/S**  
**SVENDSGADE 62 ST. TH., 6700 ESBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juni 2024

---

Alfred Gram

**CVR-NR. 18 66 98 38**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Alfred Gram ejendomme A/S Svendsgade 62 st. th. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 18 66 98 38 Stiftet: 7. juli 1995 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Skeem Gram, formand Alfred Gram Lasse Gram
<b>Direktion</b>	Alfred Gram
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Alfred Gram ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. juni 2024

Direktion:

---

Alfred Gram

Bestyrelse:

---

Michael Skeem Gram  
Formand

---

Alfred Gram

---

Lasse Gram

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Alfred Gram ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Alfred Gram ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 1. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Smedegaard Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>9.624.494</b>	<b>9.503.062</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.536.226	-1.904.204
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-10.579	-11.155
Andre driftsomkostninger.....		-336	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.720.000	2.519.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>10.797.353</b>	<b>10.106.703</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		1.762.711	1.589.852
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		24.000	36.000
Andre finansielle indtægter.....	2	1.628.627	1.771.781
Andre finansielle omkostninger.....	3	-5.793.236	-1.774.364
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>8.419.455</b>	<b>11.729.972</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.478.470	-2.232.887
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>6.940.985</b>	<b>9.497.085</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.200.000	1.500.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.762.711	589.852
Overført resultat.....		3.978.274	7.407.233
<b>I ALT</b> .....		<b>6.940.985</b>	<b>9.497.085</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		105.039	9.368
Investeringsjendomme.....		209.870.000	205.760.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>209.975.039</b>	<b>205.769.368</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		27.212.896	24.600.083
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	850.102
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		371.889	371.889
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>27.584.785</b>	<b>25.822.074</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>237.559.824</b>	<b>231.591.442</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.201.803	1.191.953
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		15.000	3.817.250
Andre tilgodehavender.....		2.282.398	2.290.263
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		342.000	286.000
Periodeafgrænsningsposter.....		122.299	136.511
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.963.500</b>	<b>7.721.977</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	7	5.344.879	7.260.875
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>5.344.879</b>	<b>7.260.875</b>
Likvide beholdninger.....		2.280	3.043
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.310.659</b>	<b>14.985.895</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>246.870.483</b>	<b>246.577.337</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....	8	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		22.188.840	20.426.129
Overført resultat.....		110.048.061	106.069.787
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.200.000	1.500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>133.936.901</b>	<b>128.495.916</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		15.672.000	15.313.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.672.000</b>	<b>15.313.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		86.955.282	88.343.790
Deposita.....		4.004.173	3.949.277
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	9	<b>90.959.455</b>	<b>92.293.067</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.696.979	3.255.744
Gæld til pengeinstitutter.....		1.225.319	4.659.592
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		333.122	272.866
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	203.026
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		350.000	100.000
Selskabsskat.....		669.584	907.016
Anden gæld.....		775.873	765.664
Periodeafgrænsningsposter.....		251.250	311.446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.302.127</b>	<b>10.475.354</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>97.261.582</b>	<b>102.768.421</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>246.870.483</b>	<b>246.577.337</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	12		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	20.426.129	106.069.787	1.500.000	128.495.916
Forslag til resultatdisponering.....		1.762.711	3.978.274	1.200.000	6.940.985
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-1.500.000	-1.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>22.188.840</b>	<b>110.048.061</b>	<b>1.200.000</b>	<b>33.936.901</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	5	4	
Løn og gager.....	2.446.573	1.826.639	
Pensioner.....	47.328	45.860	
Andre omkostninger til social sikring.....	42.325	31.705	
	<b>2.536.226</b>	<b>1.904.204</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	46.404	86.508	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.582.223	1.685.273	
	<b>1.628.627</b>	<b>1.771.781</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.793.236	1.774.364	
	<b>5.793.236</b>	<b>1.774.364</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.067.000	1.236.000	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	52.470	34.887	
Regulering af udskudt skat.....	359.000	962.000	
	<b>1.478.470</b>	<b>2.232.887</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....	285.687	160.555.253	
Tilgang.....	108.658	390.000	
Afgang.....	-5.100	0	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>389.245</b>	<b>160.945.253</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	0	45.204.747	
Årets opskrivninger .....	0	3.720.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>48.924.747</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	276.319	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-2.692	0	
Årets afskrivninger .....	10.579	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>284.206</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>105.039</b>	<b>209.870.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsjendomme 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 m<sup>2</sup>, 2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet med en samlet størrelse på 3.638 m<sup>2</sup>, 9 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg med en samlet størrelse på 8.218 m<sup>2</sup> hvoraf erhverv udgør 2.565 m<sup>2</sup> samt 1 blandet erhvervs- og boligejendom i trekantsområdet med en samlet størrelse på 1.816 m<sup>2</sup>, hvoraf erhverv udgør 1.281 m<sup>2</sup>.

Alle ejendomme er i alt væsentlighed fuldt udlejet i 2023.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således, idet tallene for 2022 er i parentes:

6 boligejendomme i Esbjerg: 1.937 t.kr. (1.949 t.kr.)  
 2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet: 2.118 t.kr. (2.058 t.kr.)  
 9 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg: 5.768 t.kr. (5.688 t.kr.)  
 1 blandet erhvervs- og boligejendom i trekantsområdet: 1.477 t.kr. (1.425 t.kr.)

De vægtede afkastsater for selskabets investeringsejendomme udgør:

6 boligejendomme i Esbjerg: 5,34% (5,34%)  
 2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet: 5,48% (5,38%)  
 9 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg: 5,26% (5,26%)  
 1 blandet erhvervs- og boligejendom i trekantsområdet: 6,00% (6,00%)

En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 20.000 t.kr.  
 Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### Finansielle anlægsaktiver

6

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2023.....	2.617.806	2.406.250	401.604
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>2.617.806</b>	<b>2.406.250</b>	<b>401.604</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	21.982.277	-1.556.148	-29.715
Årets resultat .....	2.612.813	-850.102	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2023 .....</b>	<b>24.595.090</b>	<b>-2.406.250</b>	<b>-29.715</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>27.212.896</b>	<b>0</b>	<b>371.889</b>

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Investeringselskabet af 15. marts 2000 ApS, Esbjerg.....	100,00 %
Projektformidling Vest ApS, Esbjerg.....	100,00 %
Dan Invest Partners ApS (indirekte ejet), Esbjerg.....	100,00 %
K/S Dan Ejendoms-invest I (indirekte ejet), Esbjerg.....	82,61 %
I/S HEFA VIII (indirekte ejet) , Esbjerg.....	50,00 %

## NOTER

	Note
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>6</b>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	
Navn og hjemsted	Ejerandel
Capillaqua Innovation ApS, København.....	40,00 %
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>7</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:	
	Noteret værdipapirer kr.
Dagsværdi 31. december 2023.....	5.344.879
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen .....	490.419
<b>Aktiekapital</b>	<b>8</b>
Aktiekapitalen er fordelt således:	
A-aktier, 30 stk. a nom. 1.000 kr.....	30.000      30.000
B-aktier (ingen stemmeret), 470 stk. a nom. 1.000 kr.....	470.000      470.000
	<b>500.000      500.000</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>
	31/12 2023 gæld i alt
	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	89.652.261    2.696.979    74.435.724
Deposita.....	4.004.173      0              0
	<b>93.656.434    2.696.979    74.435.724</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>10</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>	
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 89.652 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 209.870 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1.225 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. 31.12.2023 24.620 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af indestående på bankkonti stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 2 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede aktier og obligationer stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 5.345 t.kr. pr. 31.12.2023.

Til sikkerhed for mellemværende med Grundejernes Investeringsfond er der tinglyst pantebrev nom. 2.686 t.kr. i selskabets investeringsejendom på Jyllandsgade 126. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 19.300 t.kr. pr. 31.12.2023.

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. 400 t.kr. og skadesløsbrev nom. 3.000 t.kr., der pr. 31.12.2023 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 3.434 t.kr. 31.12.2023.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Projektformidling Vest ApS for alt mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden i dette selskab udgør 268 t.kr. pr. 31.12.2023.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for bankgæld i L Gram Holding ApS og M Gram Holding ApS. Bankgælden i selskaberne udgør samlet 1.638 t.kr. pr. 31.12.2023.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Investeringselskabet af 15. marts 2000 ApS for alt mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden i dette selskab udgør 2.286 t.kr. pr. 31.12.2023.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Capillaqua ApS for alt mellemværende med pengeinstitut. Bankgælden i dette selskab udgør 599 t.kr. pr. 31.12.2023.

**Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling****12**

Selskabets investeringsejendomme er målt til 209.870 t.kr. De anvendte afkastsatser ved måling ligger mellem 4,75-6,16%. En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil ændre værdien med ca. 20.000 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alfred Gram ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

### 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, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer omfatter afkast i form af udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.