

Årsrapport

Alm Brand EJENDOMSINVEST

2015

INDHOLD

2	Selskabsoplysninger
3	Selskabets aktiviteter
4	Ledelsespåtegning
5	Revisionspåtegninger
7	Balance
8	Resultatopgørelse
9	Noter

SELSKABSOPLYSNINGER

Bestyrelse

Søren Boe Mortensen, formand

Anne Mette Barfod

Mikael Sundby

Direktion

Mikael Sundby, adm. direktør

Intern revision

Koncernrevisionschef Poul-Erik Winther

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Adresse

Alm. Brand Ejendomsinvest A/S

Midtermolen 7

2100 København Ø

Telefon 35 47 35 47, Telefax 35 47 88 40

Internet homepage: www.almbrand.dk

E-mail: almbrand@almbrand.dk

LEDELSESBERETNING

Aktivitet

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget sig med investering i og drift af udlejningsejendomme.

Økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør 71.697 t.kr. og er tilfredsstillende. I 2014 udgjorde resultatet 56.244 t.kr.

Primær drift resulterer i en indtægt på 53.004 t.kr. mod 49.971 t.kr. i 2014.

I det primære driftsresultat indgår der en tomgangsleje på 17 mio.kr. på en enkelt ejendom, hvilket skyldes at en andel af Midtermolen 1-3, København ikke er genudlejet.

Finansiell drift resulterer i en indtægt på 18.693 t.kr. mod en tilsvarende indtægt i 2014 på 6.273 t.kr. Det pæne resultat i 2015 er positivt påvirket af opskrivning af Midtermolen 1-3 grundet genudlejning af en del af de tomme lokaler. Resultatet i 2014 var præget af en række nedskrivninger på værdiansættelsen af ejendommene som følge af tomgangsleje.

Forventninger

I 2016 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 60 mio.kr. Det forventes, at de vanskelige markedsforhold på ejendomsmarkedet vil fortsætte i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

I perioden fra 1. januar 2016 til regnskabets underskrivelse er der ikke indtrådt yderligere forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Koncernforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Forsikringsselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S, København, og indgår i koncernregnskabet for Alm. Brand Liv og Pension A/S.

Forsikringsselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S er en del af Alm. Brand af 1792 fmba-Koncernen, og årsrapporten indgår således i koncernregnskabet for denne koncern.

Hoved- og nøgletaloversigt

t.kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Huslejeindtægter	90.259	71.249	103.539	113.041	89.080
Resultat af primær drift	53.004	49.971	62.709	82.884	76.926
Resultat af finansiell drift	18.693	6.273	-19.357	-17.790	76.317
Årets resultat	71.697	56.244	43.352	65.094	153.243
Balancesum	1.468.346	1.444.339	1.433.931	1.395.031	1.464.567
Materielle anlægsaktiver	1.353.623	1.315.028	1.312.963	1.324.593	1.339.932
Egenkapital	1.417.196	1.395.499	1.389.255	1.345.903	1.405.809
Egenkapitalforrentning før skat	5,3%	4,2%	3,2%	5,1%	11,5%

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Alm. Brand Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

DIREKTION

København, den 25. februar 2016

Mikael Sundby
Adm. direktør

BESTYRELSE

København, den 25. februar 2016

Søren Boe Mortensen
Formand

Anne Mette Barfod

Mikael Sundby

REVISIONSPÅTEGNINGER

Intern revisions erklæringer

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Alm. Brand Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. og finansielle koncerner og i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. februar 2016

Poul-Erik Winther
Koncernrevisionschef

REVISIONSPÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Alm. Brand Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, og herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. februar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Wellejus
Statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam
Statsautoriseret revisor

BALANCE

1.000 kr.	Note	2015	2014
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	1	1.353.623	1.315.028
Materielle anlægsaktiver i alt		1.353.623	1.315.028
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2	121	228
Andre tilgodehavender		4.306	1.681
Tilgodehavende renter obligationer		258	391
Tilgodehavender i alt		4.685	2.300
Værdipapirer		77.918	116.416
Likvide beholdninger		32.120	10.595
Likvide beholdninger ultimo		32.120	10.595
Omsætningsaktiver i alt		114.723	129.311
Aktiver i alt		1.468.346	1.444.339
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	3	100.000	100.000
Overført overskud		1.277.196	1.245.499
Foreslået udbytte		40.000	50.000
Egenkapital i alt		1.417.196	1.395.499
Langfristede gældsforpligtelser			
Indskud fra lejere		40.341	37.663
Langfristede gældsforpligtelser i alt		40.341	37.663
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	4	10.809	11.177
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.809	11.177
Gældsforpligtelser i alt		51.150	48.840
Passiver i alt		1.468.346	1.444.339
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	5		
Koncerninterne transaktioner	6		

RESULTATOPGØRELSE

1.000 kr.	Note	2015	2014
Resultat af primær drift			
Huslejeindtægter		90.259	71.249
Eksterne udgifter	7	-37.255	-21.278
Primær drift i alt		53.004	49.971
Resultat af finansiel drift			
Renteindtægter	8	2.011	8.626
Værdiregulering af investeringsejendomme		19.928	-7.931
Kursregulering omsætningsaktiver		-671	8.357
Renteudgifter	9	-6	-1
Omkostninger ved investeringsvirksomhed		-2.569	-2.778
Resultat af finansiel drift i alt		18.693	6.273
Ordinært resultat før skat		71.697	56.244
Skat		0	0
Årets resultat		71.697	56.244
Årets resultat foreslås disponeret således:			
Overført resultat primo		1.245.499	1.239.255
Årets resultat		71.697	56.244
Til disposition		1.317.196	1.295.499
Foreslået udbytte for regnskabsåret		-40.000	-50.000
Overført resultat til senere år		1.277.196	1.245.499
Hoved- og nøgletal	10		
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

NOTER

1.000 kr.	2015	2014
NOTE 1 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	1.479.960	1.469.964
Årets tilgang	18.667	9.996
	1.498.627	1.479.960
Opskrivninger primo	73.003	56.786
Årets opskrivninger	15.402	21.257
Tilbageført tidligere års opskrivning	-4.611	-5.040
	83.794	73.003
Af- og nedskrivninger primo	-237.935	-213.787
Årets af- og nedskrivninger	-15.574	-24.421
Tilbageført af tidligere års af- og nedskrivninger	24.711	273
	-228.798	-237.935
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.353.623	1.315.028
Gennemsnitlig afkastpct., kontorejendomme	5,90%	5,96%
Gennemsnitlig afkastpct., samlet	5,90%	5,96%
Note 2 Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		
Mellemregning med Alm. Brand Forsikring A/S	121	228
Gæld til tilknyttede ultimo	121	228
NOTE 3 Egenkapital		
Aktiekapital	100.000	100.000

Aktiekapitalen sammensætter sig således:
100.000 aktier á 1.000 kr.

Overført resultat primo	1.245.499	1.239.255
Årets resultat	31.697	6.244
Overført resultat ultimo	1.277.196	1.245.499
Foreslået udbytte primo	50.000	50.000
Udbetalt udbytte	-50.000	-50.000
Foreslået udbytte	40.000	50.000
Foreslået udbytte ultimo	40.000	50.000
Egenkapital ultimo	1.417.196	1.395.499

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital primo	100.000	1.245.499	50.000	1.395.499
Årets resultat		31.697	0	31.697
Udbetalt udbytte		0	-50.000	-50.000
Foreslået udbytte			40.000	40.000
Egenkapital ultimo	100.000	1.277.196	40.000	1.417.196

Selskabskapital:

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen efter selskabets stiftelse.

NOTER

1.000 kr.	2015	2014
Note 4 Anden gæld		
Periodeafgrænsnings poster	3.993	1.906
Tilgodehavende husleje	0	962
Diverse kreditorer	888	4.276
Skyldige omkostninger	5.928	4.033
Anden gæld	10.809	11.177

NOTE 5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedr. ejendomme på i alt 10 mio.kr.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige samregistrerede koncernselskaber for disse selskabers samlede afgiftstilsvær.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Alm. Brand A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets årsrapport, men den udskudte skat kan opgøres til 46 mio.kr.

NOTE 6 Koncerninterne transaktioner (nærtstående parter)

Nærtstående parter omfatter:

- selskabets direktion og bestyrelse samt disse personers relaterede familiemedlemmer
- selskaber kontrolleret af medlemmer af direktionen eller bestyrelsen
- moderselskabernes direktion eller bestyrelse samt øvrige selskaber i Alm. Brand koncernen.

Alm. Brand koncernen har tværgående funktioner, som løser fælles administrative opgaver for koncernens selskaber. Alm. Brand Bank A/S fungerer som primær bankforbindelse for alm. Brand koncernen. Det indebærer, at der er indgået en række aftaler mellem banken og koncernens øvrige selskaber, ligesom der løbende foretages en række transaktioner mellem banken og den øvrige koncern. Alm. Brand koncernen har desuden indgået en kapitalforvaltningsaftale med Alm. Brand Bank A/S, hvilket betyder, at en betydelig del af koncernens aktiver er under forvaltning i banken, ligesom en betydelig del af koncernens handel med værdipapirer foretages gennem Alm. Brand Bank til markedsværdi.

Alle aftaler og transaktioner er fastsat på sædvanlige markedsbaserede vilkår eller, hvis der ikke findes et entydigt marked, på omkostningsdækkende basis.

Der er indgået aftaler om forrentning af løbende mellemværender mellem koncernens selskaber på markedsvilkår mellem koncernselskaber.

Der er i 2015 betalt udbytte på 50 mio.kr. til moderselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S.

NOTE 7 Eksterne udgifter	-37.255	-21.278
Selskabets ejendomme administreres af Dansk Total Ejendoms Administration A/S.		

Eksterne udgifter omfatter vedligeholdelse, administration og driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administrative omkostninger relateret til selskabet i øvrigt.

Selskabet har i 2015 ud over direktionen ikke haft ansatte.

Der har ikke været udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

NOTE 8 Renteindtægter

Obligationer	1.942	2.617
Renteindtægter, kreditinstitutter	0	0
Renteindtægter, Alm. Brand Bank	4	4
	7	
	0	
Renteindtægter øvrige	8	5.925
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	57	80
Renteindtægter i alt	2.011	8.626

NOTER

1.000 kr.		2015	2014
NOTE 9	Renteudgifter		
	Renteudgifter i øvrigt	-6	-1
	Renteudgifter i alt	-6	-1

NOTE 10 **Hoved- og nøgletaloversigt**
Der henvises til ledelsesberetningen på side 3

NOTER

NOTE 11 Væsentlige regnskabsmæssige skøn forudsætninger og usikkerheder

Årsregnskabet udarbejdes ud fra visse særlige forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske.

Værdiansættelsen af ejendomme

Selskabets fremtidige udvikling er følsom overfor udefrakommende påvirkninger så som ændring i renteniveauet og udlejningsprocenten i ejendommene.

I nedenstående skema fremgår følsomhedsberegninger ved renteændring hhv. ændring i lejen.

Følsomhedsberegning				
Tabel 1 - Ændring i afkastprocent				
Ændring i afkastprocent	pct.	-1,00%	-	1,00%
Afkastprocent	pct.	4,96%	5,96%	6,96%
Ændring i markedsværdi	mio.kr.	275	-	-199
Markedsværdi	mio.kr.	1.592	1.417	1.119

Tabel 2 - Ændring af leje				
Ændring i leje pr. m2	kr.	-50	-	50
Ændring i markedsværdi	mio.kr.	-61	-	-61
Markedsværdi	mio.kr.	1.254	1.216	1.376

Note 12 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser efter regnskabsklasse C (mellemstore virksomheder).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelle principper for indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktier og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i det efterfølgende.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, medens omkostninger indregnes med de beløb, der kan henføres til regnskabsåret.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, med mindre andet er anført i anvendt regnskabspraksis.

Pengestrømsopgørelse

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for Alm. Brand Ejendomsinvest A/S, idet denne indgår i pengestrømsopgørelse i Alm. Brand A/S' koncernregnskab.

Balance

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger ejet af koncernen er opdelt i investeringsejendomme og domicilejendomme. Domicilejendomme omfatter de ejendomme, hvor Alm. Brand i al væsentlighed udnytter ejendommen til administrative formål. Øvrige ejendomme er klassificeret som investeringsejendomme.

Alle ejendomme i selskabet er klassificeret som investerings-ejendomme.

Der foretages årligt en vurdering af dagsværdien af grunde og bygninger. Hvor det skønnes nødvendigt inddrages eksterne vurderingsmand.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en dagsværdi, der er opgjort på grundlag af Finanstilsynets retningslinier. Dagsværdien beregnes på grundlag af afkastmetoden, hvilket betyder, at den enkelte ejendom værdiansættes på grundlag af et forventet normalt driftsbudget og en afkastprocent. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til dagsværdien.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen for det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Afkastmetoden

I driftsbudgettet er indregnet lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en forventet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsf forhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Investeringsaktiver, udlån mv.

Investeringsaktiver omfatter finansielle aktiver til dagsværdi. Klassificeringen afhænger af det formål som investeringerne blev erhvervet med henblik på. Ledelsen fastsætter klassificeringen af sine investeringer ved første indregning og revurderer denne ved udgangen af hver regnskabsperiode.

Målingen ved første indregning såvel som den efterfølgende måling af investeringsaktiver sker til dagsværdi. Fastsættelsen af dagsværdien og klassifikationen af værdireguleringer i regnskab på finansielle instrumenter afhænger af, om instrumenterne indgår i koncernens handelsbeholdning.

Koncernens finansielle instrumenter indgår som udgangspunkt i handelsbeholdningen, dog med undtagelse af de unoterede aktier og dele af beholdningen af pantebreve.

Finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdningen, måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. For finansielle instrumenter, der ikke indgår i handelsbeholdningen, foretages der en vurdering af, om dagsværdien kan opgøres pålideligt.

Målingen af finansielle instrumenter til dagsværdi er konsistent med koncernens interne risikostyring, der baseres på markedsmæssig eksponering af risikobehæftede aktiver og passiver.

NOTER

Finansielle aktiver indregnes eller ophører med at være indregnet på afregningsdatoen.

Børsnoterede finansielle aktiver måles til dagsværdi ud fra lukkekursen på balancedagen, eller hvis en sådan ikke foreligger, en anden offentliggjort kurs, der må antages bedst at svare hertil.

Udbytte

Udbytte afsættes først som en forpligtelse i regnskabet på det tidspunkt, hvor dette vedtages på generalforsamling. Det udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gæld

Gæld måles ved første indregning til dagsværdi. Efterfølgende måles gæld til amortiseret kostpris. Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Renteindtægter mv.

Under renteindtægter og udbytter mv. indgår de i regnskabsåret modtagne udbytter, optjente renter mv.

Andre udgifter fra investeringsvirksomhed

Regnskabsposten indeholder beløb forbundet med forvaltning af investeringsaktiver. Kurtage og provisioner ved køb og salg af værdipapirer indregnes under kursreguleringer.

Kursreguleringer

Kursregulering indeholder samtlige realiserede og urealiserede gevinster og tab af investeringsaktiver.

Aktuel og udskudt skat

Selskabet har investeret over 90% af sine aktiver i ejendomme, hvorfor selskabets skattepligtige indkomst anses for indtjent af moderselskabet. Som konsekvens heraf påhviler der ikke selskabet aktuel eller udskudt skat.