

Bank | Forsikring | Pension

Alm
Brand

ALM. BRAND EJENDOMSINVEST

Årsrapport 2017

INDHOLD

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Bestyrelse

Søren Boe Mortensen, formand

Rasmus Werner Nielsen

Claude Emile Frigout Reffs

Kim Bai Wadstrøm

Direktion

Claude Emile Frigout Reffs, 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: www.almbrand.dk

E-mail: almbrand@almbrand.dk

LEDELSESBERETNING

Aktivitet

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

Væsentlige begivenheder

Alm. Brand Ejendomsinvest har i 2017 solgt tre ejendomme med en samlet regnskabsmæssig gevinst på ca. 265 mio.kr. gevinsten vedrører i al væsentlighed salget af Rådhuspladsen i København.

Usikkerhed ved indregning og måling

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. Der henvises til note II for yderligere beskrivelse.

Økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør 323.372 t.kr. mod et resultat i 2016 på 157.614 t.kr. Huslejeindtægterne har i 2017 været lidt lavere end i 2016. Samtidig har de direkte henførbare omkostninger også været lavere, hvilket skyldes lavere omkostninger til forsyningsudgifter og ejendomsskatter for Rådhuspladsen i København.

Der er udbetalt ekstraordinært udbytte på 600.000 t.kr. i 2017

Primær drift resulterer i en indtægt på 60.866 t.kr. mod 55.696 t.kr. i 2016.

Finansiell drift resulterer i en indtægt på 262.506 t.kr. mod 101.918 t.kr. i 2016. Det bedre resultat kan henføres til gevinst ved salg af ejendomme i 2017.

Der foreslås udbytte på 40.000 t.kr. vedrørende 2017

Forventninger

I 2018 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 60 mio.kr. forudsat et normaliseret driftsafkast.

Risici

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

Påvirkning på det eksterne miljø

Alm. Brand Ejendomsinvest er en del af Alm. Brand koncernen, der har udarbejdet en CSR rapport der kan hentes på koncernens hjemmeside.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

I perioden fra 1. januar 2018 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 Forsikringssselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S, København, og indgår i koncernregnskabet for Alm. Brand Liv og Pension A/S.

Forsikringssselskabet 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 nøgletalsoversigt

t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Huslejeindtægter	87.290	92.871	90.259	71.249	103.539
Resultat af primær drift	60.866	55.696	53.004	49.971	62.709
Resultat af finansiell drift	262.506	101.918	18.693	6.273	-19.357
Årets resultat	323.372	157.614	71.697	56.244	43.352
Balancesum	1.261.686	1.584.889	1.468.346	1.444.339	1.433.931
Materielle anlægsaktiver	1.160.303	1.480.594	1.353.623	1.315.028	1.312.963
Egenkapital	1.218.182	1.534.810	1.417.196	1.395.499	1.389.255
Egenkapitalforrentning før skat	20,8%	10,8%	5,3%	4,2%	3,2%

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

DIREKTION

København, den 23. februar 2018

Claude Emile Frigout Reffs
Adm. direktør

BESTYRELSE

København, den 23. februar 2018

Søren Boe Mortensen
Formand

Rasmus Werner Nielsen

Claude Emile Frigout Reffs

Kim Bai Wadstrøm

REVISIONSPÅTEGNINGER

Intern revisions påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alm. Brand Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet som helhed ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 23. februar 2018

Poul-Erik Winther
Koncernrevisionschef

REVISIONSPÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Alm. Brand Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alm. Brand Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

REVISIONSPÅTEGNINGER

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 23. februar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Brian Schmit Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 40050

BALANCE

1.000 kr.	Note	2017	2016
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	1	1.160.303	1.480.594
Materielle anlægsaktiver i alt		1.160.303	1.480.594
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender		223	2.075
Tilgodehavende renter obligationer		259	341
Tilgodehavender i alt		482	2.416
Værdipapirer		87.619	78.266
Likvide beholdninger		13.282	23.613
Likvide beholdninger ultimo		13.282	23.613
Omsætningsaktiver i alt		101.383	104.295
Aktiver i alt		1.261.686	1.584.889
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		100.000	100.000
Overført overskud		1.078.182	1.394.810
Foreslået udbytte		40.000	40.000
Egenkapital i alt		1.218.182	1.534.810
Langfristede gældsforpligtelser			
Indskud fra lejere		35.888	42.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt		35.888	42.101
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	2	239	258
Anden gæld	3	7.377	7.720
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.616	7.720
Gældsforpligtelser i alt		43.504	50.079
Passiver i alt		1.261.686	1.584.889
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	4		
Koncerninterne transaktioner	5		

RESULTATOPGØRELSE

1.000 kr.	Note	2017	2016
Resultat af primær drift			
Huslejeindtægter		87.290	92.871
Eksterne udgifter	6	-26.424	-37.175
Primær drift i alt		60.866	55.696
Resultat af finansiell drift			
Renteindtægter	7	1.436	1.730
Værdiregulering af investeringsejendomme		-519	100.549
Gevinst ved salg af ejendomme		264.847	0
Kursregulering af værdipapirer		101	2.529
Renteudgifter	8	-136	-2
Omkostninger ved investeringsvirksomhed		-3.223	-2.888
Resultat af finansiell drift i alt		262.506	101.918
Ordinært resultat før skat		323.372	157.614
Skat af ordinært resultat		0	0
Årets resultat	9	323.372	157.614

Hoved- og nøgletal	10
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	11
Anvendt regnskabspraksis	12

EGENKAPITALOPGØRELSE

1.000 kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	100.000	1.277.196	40.000	1.417.196
Egenkapitalbevægelser i 2016:				
Årets resultat		117.614	0	117.614
Totalindkomst		117.614	0	117.614
Udbetalt udbytte			-40.000	-40.000
Foreslået udbytte			40.000	40.000
Egenkapital pr. 31. december 2016	100.000	1.394.810	40.000	1.534.810
Egenkapital pr. 1. januar 2017	100.000	1.394.810	40.000	1.534.810
Egenkapitalbevægelser i 2017:				
Årets resultat		283.372	0	283.372
Totalindkomst		283.372	0	283.372
Udbetalt ordinært udbytte			-40.000	-40.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte		-600.000	0	-600.000
Foreslået udbytte			40.000	40.000
Egenkapital pr. 31. december 2017	100.000	1.078.182	40.000	1.218.182

NOTER

1.000 kr.	Note	2017	2016
NOTE 1 Investeringsejendomme			
Anskaffelsessum primo		1.525.049	1.498.627
Årets tilgang		1.406	26.422
Årets afgang		-411.733	0
Anskaffelsessum, i alt		1.114.722	1.525.049
Opskrivninger primo		136.686	83.794
Årets opskrivninger		206.153	53.060
Realiserede opskrivninger ved salg		-201.118	0
Tilbageført tidligere års opskrivning		-3.108	-168
Opskrivninger, i alt		138.613	136.686
Af- og nedskrivninger primo		-181.141	-228.798
Årets af- og nedskrivninger		-5.033	-8.090
Realiseret ved salg		70.403	0
Tilbageført af tidligere års af- og nedskrivninger		22.739	55.747
Af- og nedskrivninger, i alt		-93.032	-181.141
Regnskabsmæssig værdi ultimo		1.160.303	1.480.594
Gennemsnitlig afkastpct., kontorejendomme		5,60%	5,58%
Gennemsnitlig afkastpct., samlet		5,60%	5,58%
Note 2 Gæld hos tilknyttede selskaber			
Mellemregning med Alm. Brand Forsikring A/S		239	258
Gæld til tilknyttede ultimo		239	258
Note 3 Anden gæld			
Periodeafgrænsningsposter		2.369	2.552
Diverse kreditorer		413	861
Skyldige omkostninger		4.595	4.307
Anden gæld		7.377	7.720

NOTE 4 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige samregistrerede concernselskaber 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 -7 mio.kr.

NOTE 5 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 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.

NOTER

1.000 kr.	Note	2017	2016
-----------	------	------	------

Alm. Brand-koncernen lejer en del af kontorejendommene ejet af selskabet.

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 2017 betalt udbytte på 640 mio.kr. til moderselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S.

NOTE 6	Eksterne udgifter	-26.424	-37.175
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 2017 ud over direktionen ikke haft ansatte.
Der har ikke været udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

NOTE 7	Renteindtægter		
Obligationer		1.389	1.582
Renteindtægter, Alm. Brand Bank		0	6
Renteindtægter øvrige		5	85
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder		42	57
Renteindtægter i alt		1.436	1.730

NOTE 8	Renteudgifter		
Renteudgifter i øvrigt		-131	-2
Renteudgifter Alm. Brand Bank		-5	0
Renteudgifter i alt		-136	-2

NOTE 9	Resultatdisponering		
Foreslået udbytte		40.000	40.000
Udloddet ekstraordinært udbytte		600.000	0
Overført resultat		-316.628	117.614
I alt		323.372	157.614

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.	4,60%	5,60%	6,60%
Ændring i markedsværdi	mio.kr.	258	-	-178
Markedsværdi	mio.kr.	1.419	1.160	982

Tabel 2 - Ændring af leje				
Ændring i leje pr. m ²	kr.	-50	-	50
Ændring i markedsværdi	mio.kr.	-50	-	50
Markedsværdi	mio.kr.	499	1.211	549

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, mens 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 investeringsejendomme.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles til en dagsværdi, der er opgjort på grundlag af Finanstilsynets retningslinjer. 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 noterede 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.

NOTER

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

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

Primær drift

Huslejeindtægter består af modtagne huslejebetalinger på udlejede ejendomme. Eksterne udgifter består af direkte henførbare udgifter forbundet med driften.

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.