



Årsrapport for
Alm. Brand Ejendomsinvest A/S
26860199

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
26. april 2019

Kamilla Erbo Hoffmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

<i>Indholdsfortegnelse</i>	2
<i>Indsendelsesoplysninger</i>	3
<i>Ledelsespåtegning</i>	5
<i>Intern revisions påtegning på årsregnskabet</i>	7
<i>Revisorpåtegning</i>	8
<i>Ledelsesberetning</i>	11
<i>Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018</i>	13
<i>Balance</i>	14
Aktiver	14
Passiver	15
<i>Egenkapitalopgørelse</i>	16
<i>Noter</i>	17
Note 1	17
Note 2	17
Note 3	17
Note 4	18
Note 5	18
Note 6	19
Note 7	19
Note 8	19
Note 9	20
Note 11	20
Note 12	21

Indsendelsesoplysninger

Rapport

Information om den indsendte rapport type

Årsrapport

Selskab

CVR-nr.

26860199

Navn

Alm. Brand Ejendomsinvest A/S

Telefonnummer

35 47 35 47, Telefax 35 47 88 40

Hjemmeside

www.almbrand.dk

E-mail

almbrand@almbrand.dk

Adresse, vejnavn

Midtermolen

Adresse, vejnr og etage

7

Adresse, postnummer

2100

Adresse, by

København Ø

Revisor

Revisors MNE-nummer

mne40050

Navn og efternavn på revisor

Brian Schmit Jensen

CVR-nr.

33963556

Navn på revisionsvirksomhed

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Beskrivelse af revisor

statsautoriseret revisor

Direktion:

Navn på medlem af direktionen (1)

Claude Emile Frigout Reffs

Titel på medlem af direktionen (1)

adm. direktør

Bestyrelse:

Navn på medlem n (1)

Søren Boe Mortensen

Titel på medlem n (1)

formand

Navn på medlem n (2)

Rasmus Werner Nielsen

Navn på medlem n (3)

Claude Emile Frigout Reffs

Navn på medlem n (4)

Kim Bai Wadstrøm

Information om Rapportindsender

Indsendende virksomheds CVR-nr.

77333517

Indsendende virksomheds navn

Alm. Brand

Indsendende virksomheds adresse, vej og nummer

Midtermolen 7

Indsendende virksomheds adresse, postnummer og by

2100 København Ø

Øvrige oplysninger:

Regnskabsperiodens startdato

2018-01-01

Regnskabsperiodens slutdato

2018-12-31

Generalforsamlingsdato

2019-04-26

For- og efternavn på dirigent for

Kamilla Erbo Hoffmann

generalforsamlingen eller person, som træder i
dirigentens sted

Virksomhedens regnskabsklasse

Type af revisorbistand

Regnskabsperiodens startdato forrige år

Regnskabsperiodens slutdato forrige år

Valutakode:

Regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed

Revisionspåtegning

2017-01-01

2017-12-31

DKK

KONTROL

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Identifikation af den godkendte årsrapport

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Alm. Brand Ejendomsinvest A/S.

Bekræftelse på at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen samt eventuelle standarder, vedtægter eller aftaler

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bekræftelse på at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsens udtalelse om ledelsesberetningen

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

Dato for ledelsens godkendelse af årsrapporten

København, 19. februar 2019

Direktion:

Claude Emile Frigout Reffs
adm. direktør

Bestyrelse:

Søren Boe Mortensen
formand

Rasmus Werner Nielsen

Claude Emile Frigout Reffs

KONTROL

Intern revisions påtegning på årsregnskabet

Erklæringer fra intern revision

Intern revisions påtegning på årsregnskabet

Omtale af arbejdets og erklæringens omfang (erklæring fra intern revision)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alm. Brand Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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

19. februar 2019

Poul-Erik Winther

Koncernrevisionschef

Revisorpåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (revision)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Adressat (revision)

Til kapitalejeren i Alm. Brand Ejendomsinvest A/S

Konklusion (revision)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alm. Brand Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion (revision)

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen (revision)

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet (revision)

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 regnskabet (revision)

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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.

København

19. februar 2019

Brian Schmit Jensen

statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

33963556

mne40050

KØBENHAVN

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Beskrivelse af virksomhedens væsentligste aktiviteter

Aktivitet

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

Beskrivelse af usikkerhed ved indregning eller måling

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 11 for yderligere beskrivelse.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør 109.532 t.kr. mod et resultat i 2017 på 323.372 t.kr. Huslejeindtægterne har i 2018 været lidt lavere end i 2017. Samtidig har de direkte henførbare omkostninger også været lavere. Begge dele skyldes der blev solgt 2 ejendomme i 2017 som derfor ikke længere indgår i ejedomssporteføljen.

Primær drift resulterer i en indtægt på 58.163 t.kr. mod 60.866 t.kr. i 2017.

Finansiell drift resulterer i en indtægt på 51.369 t.kr. mod 262.506 t.kr. i 2017. Det høje resultatet i 2017 kan henføres til gevinst ved salg af ejendomme, mens årets resultat skyldes opskrivning af ejendomme.

Der foreslås udbytte på 50.000 t.kr. vedrørende 2018.

Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

I perioden fra 1. januar 2019 til regnskabets underskrivelse er der ikke indtrådt yderligere forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

Forventninger

I 2019 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 50 mio.kr. forudsat et normaliseret driftsafkast.

Beskrivelse af særlige risici, udover almindeligt forekommende risici indenfor virksomhedens branche

Risici

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

Beskrivelse af virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion eller afhjælpning af skader

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.

Beskrivelse af virksomhedens koncernforhold

Koncernforhold

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

Beskrivelse af hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletalsoversigt

Detaljer om hoved- og nøgletal

x1000	Dette år	Forrige år	2 år siden	3 år siden	4 år siden
Nettoomsætning	77.169	87.290	92.871	90.259	71.249
Resultat af ordinær drift	58.163	60.866	55.696	53.004	49.971
Årets resultat	109.532	323.372	157.614	71.697	56.244
Aktiver	1.330.753	1.261.686	1.584.889	1.468.346	1.444.339
Egenkapital	1.287.713	1.218.182	1.534.810	1.417.196	1.395.499

Detaljer om andre hoved- og nøgletal

Resultat af finansiel drift (x1000)	51.369	262.506	101.918	18.693	6.273
Materielle anlægsaktiver (x1000)	1.218.607	1.160.303	1.480.594	1.353.623	1.315.028
Egenkapitalforrentning før skat	8,8%	20,8%	10,8%	5,3%	4,2%

Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	01-01-2018 31-12-2018 x1000 DKK	01-01-2017 31-12-2017 x1000 DKK
I alt			
Nettoomsætning		77.169	87.290
Andre driftsindtægter		0	264.847
Eksterne omkostninger	1	-19.006	-26.424
Drift			
Andre driftsomkostninger		-2.203	-3.223
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver...		52.293	-519
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		68	101
Ordinær			
Andre finansielle indtægter	2	1.261	1.436
Andre finansielle omkostninger	3	-50	-136
Ordinært resultat før skat		109.532	323.372
Skat af ordinært resultat		0	0
Årets resultat	4	109.532	323.372

Balance

Aktiver

	Note	31-12-2018 x1000 DKK	31-12-2017 x1000 DKK
Aktiver...			
Investeringsejendomme	5	1.218.607	1.160.303
Materielle anlægsaktiver		1.218.607	1.160.303
Kortfristede aktiver...			
Tilgodehavender...			
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	622	0
Andre tilgodehavender (kortfristede)		965	482
Tilgodehavender i alt:		1.587	482
Værdipapirer og kapitalandele		100.600	87.619
Likvide beholdninger		9.959	13.282
Kortfristede aktiver i alt:		112.146	101.383
Aktiver i alt:		1.330.753	1.261.686

Passiver

	Note	31-12-2018 x1000 DKK	31-12-2017 x1000 DKK
Passiver...			
Egenkapital...			
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		1.137.713	1.078.182
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	40.000
Egenkapital i alt:		1.287.713	1.218.182
Gældsforpligtelser...			
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	6	0	239
Anden gæld...			
Anden langfristet gæld		35.976	35.888
Anden gæld (kortfristet)	7	6.930	5.008
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter		134	2.369
Langfristede forpligtelser		35.976	35.888
Kortfristede forpligtelser		7.064	7.616
Gældsforpligtelser i alt:		43.040	43.504
Passiver i alt:		1.330.753	1.261.686
Oplysning om eventualforpligtelser	8		
Oplysning om nærtstående parter	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse				
1.000 kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
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 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
Egenkapital pr. 1. januar 2018	100.000	1.078.182	40.000	1.218.182
Egenkapitalbevægelser i 2018				
Årets resultat		59.531	0	59.531
Totalindkomst		59.531	0	59.531
Udbetalt ordinært udbytte			-40.000	-40.000
Foreslået udbytte			50.000	50.000
Egenkapital pr. 31. december 2018	100.000	1.137.713	50.000	1.287.713
Selskabets aktiekapital består af 100.000 stk. aktier a 1.000 kr., som er fuldt indbetalt. Selskabets aktiekapital er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år.				
Selskabskapital				
Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen efter selskabets stiftelse.				

Noter

Note 1

Oplysning om eksterne omkostninger

Noter

Eksterne udgifter

1.000 kr.

2018

2017

Eksterne udgifter

-19.006

-26.424

Selskabets ejendomme administreres af Newsec Datea A/S.

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

Selskabet har i 2018 ud over direktionen ikke haft ansatte.

Der har ikke været udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

Note 2

Oplysning om andre finansielle indtægter

Renteindtægter

1.000 kr.

2018

2017

Obligationer

1.211

1.389

Renteindtægter øvrige

2

5

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder

48

42

Renteindtægter i alt

1.261

1.436

Note 3

Oplysning om øvrige finansielle omkostninger

Renteudgifter

1.000 kr.

2018

2017

Renteudgifter i øvrigt

-19

-131

Renteudgifter Alm. Brand Bank

-31

-5

Renteudgifter i alt

-50

-136

Note 4

Oplysning om ledelsens forslag til resultatdisponering

Resultatdisponering

Detaljer om resultatdisponering

	2018 x1000	2017 x1000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	40.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	600.000
Overført resultat	109.532	-316.628
I alt disponering	109.532	323.372

Note 5

Oplysning om materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

1.000 kr.

	2018	2017
Anskaffelsessum primo	1.114.722	1.525.049
Årets tilgang	5.986	1.406
Årets afgang	0	-411.733
Anskaffelsessum, i alt	1.120.708	1.114.722
Opskrivninger primo	138.613	136.686
Årets opskrivninger	57.611	206.153
Realiserede opskrivninger ved salg	0	-201.118
Tilbageført tidligere års opskrivning	0	-3.108
Opskrivninger, i alt	196.224	138.613
Af- og nedskrivninger primo	-93.032	-181.141
Årets af- og nedskrivninger	-8.851	-5.033
Realiseret ved salg	0	70.403
Tilbageført af tidligere års af- og nedskrivninger	3.558	22.739
Af- og nedskrivninger, i alt	-98.325	-93.032
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.218.607	1.160.303
Gennemsnitlig afkastpct., kontorejendomme	5,36%	5,60%
Gennemsnitlig afkastpct., samlet	5,36%	5,60%

Note 6

Oplysning om tilgodehavender

Tilgodehavende/gæld hos tilknyttede selskaber

1.000 kr.	2018	2017
Mellemregning med Alm. Brand Forsikring A/S	622	-239
Tilgodehavende/gæld hos tilknyttede selskaber ultimo	622	-239

Note 7

Oplysning om anden gæld

Anden gæld

1.000 kr.	2018	2017
Diverse kreditorer	1.763	413
Skyldige omkostninger	5.167	4.595
Anden gæld	6.930	5.008

Note 8

Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedr. ejendomme på i alt 9 mio.kr.

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Alm. Brand A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter

ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter fra og med regn-

skabsåret 2013 og for kildeskatter på udbytte, renter og royalties fra og med 1. juli 2012. Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der afsættes ikke udskudt skat i selskabets årsrapport, men den udskudte skat kan opgøres til -6 mio.kr.

Note 9

Oplysning om nærtstående parter

Koncerninterne transaktioner (nærtstående parter)

Nærtstående parter omfatter

- a) selskabets direktion og bestyrelse samt disse personers relaterede familiemedlemmer
- b) selskaber kontrolleret af medlemmer af direktionen eller bestyrelsen
- c) 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 fore-

tages gennem Alm. Brand Bank til markedsværdi.

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 markeds-
vilkår mellem koncernselskaber.

Der er i 2018 betalt udbytte på 40 mio.kr. til moderselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S.

Note 11

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

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.	4,36%	5,36%	6,36%
Ændring i markedsværdi	mio.kr.	291	-	-201
Markedsværdi	mio.kr.	1.510	1.219	1.018

Tabel 2 - Ændring af leje

Ændring i leje pr. m2	kr.	-50	-	50
Ændring i markedsværdi	mio.kr.	-53	-	53
Markedsværdi	mio.kr.	518	1.271	570

Note 12

Oplysning om anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Virksomhedens regnskabsklasse

Regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed

Generelt om indregning og måling

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Beskrivelse af indregningsmetoder og målegrundlag

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.

Anvendt regnskabspraksis for balancen

Balance

Anvendt regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver

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 eksternt vurderingsmand.

Anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Anvendt regnskabspraksis for andre investeringsaktiver

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser

Gæld

Gæld måles ved første indregning til dagsværdi.

Efterfølgende måles gæld til amortiseret kostpris.

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis for udbytte

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.

Anvendt regnskabspraksis for resultatopgørelsen

RESULTATOPGØRELSE

Primær drift

Huslejeindtægter består af modtagne huslejebetaling

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

Anvendt regnskabspraksis for finansielle indtægter og omkostninger

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.

Anvendt regnskabspraksis for skatteomkostninger

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.

Anvendt regnskabspraksis for pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelse

Forklaring af manglende pengestrømsopgørelse

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

Beskrivelse af andre hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletaloversigt

Der henvises til ledelsesberetningen på side 3