

ALM. BRAND  
EJENDOMSINVEST

---

# Årsrapport 2019

Alm. Brand Ejendomsinvest A/S | Midtermolen 7  
2100 København Ø | CVR-nr. 26 86 01 99

# Indhold

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

# Selskabsoplysninger

## **Bestyrelse**

Rasmus Werner Nielsen, formand

Kim Bai Wadstrøm

Claude Emile Frigout Reffs

## **Direktion**

Claude Emile Frigout Reffs, adm. direktør

## **Intern revision**

Koncernrevisionschef Morten Bendtsen

## **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](http://www.almbrand.dk)

E-mail: [almbrand@almbrand.dk](mailto:almbrand@almbrand.dk)

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

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

## 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.

## Økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør 126.007 t.kr. mod et resultat i 2018 på 109.532 t.kr.

Bruttoresultatet er en indtægt på 62.943 t.kr. mod 58.163 t.kr. i 2018 og resultat af primær drift udgør 124.551 t.kr. mod 110.481 t.kr. i 2018

Finansiell drift resulterer i en indtægt på 1.456 t.kr. mod minus 949 t.kr. i 2018.

Der foreslås udbytte på 50.000 t.kr. vedrørende 2019.

## Forventninger

I 2020 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 100 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 2020 til regnskabsunderskrivelse er der ikke indtrådt yderligere forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

## 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, København, og årsrapporten indgår således i koncernregnskabet for denne koncern.

## Hoved- og nøgletalsoversigt

| t.kr.                           | 2019      | 2018      | 2017      | 2016      | 2015      |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Huslejeindtægter                | 81.709    | 77.169    | 87.290    | 92.871    | 90.259    |
| Resultat af primær drift        | 124.551   | 110.481   | 80.499    | 156.243   | 72.932    |
| Resultat af finansiell drift    | 1.456     | -949      | 242.873   | 1.371     | -1.235    |
| Årets resultat                  | 126.007   | 109.532   | 323.372   | 157.614   | 71.697    |
| Balancesum                      | 1.405.650 | 1.330.753 | 1.261.686 | 1.584.889 | 1.468.346 |
| Materielle anlægsaktiver        | 1.293.752 | 1.218.607 | 1.160.303 | 1.480.594 | 1.353.623 |
| Egenkapital                     | 1.363.721 | 1.287.713 | 1.218.182 | 1.534.810 | 1.417.196 |
| Egenkapitalforrentning før skat | 9,6%      | 8,8%      | 20,8%     | 10,8%     | 5,3%      |

# Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## **DIREKTION**

København, den 25. februar 2020

Claude Emile Frigout Reffs  
*Adm. direktør*

## **BESTYRELSE**

København, den 25. februar 2020

Rasmus Werner Nielsen  
*Formand*

Kim Bai Wadstrøm

Claude Emile Frigout Reffs

# Revisionspåtegninger

## Intern revisions påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alm. Brand Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 25. februar 2019

Morten Bendtsen  
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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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

# Revisionspåtegninger

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 25. februar 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Oldau Gjelstrup

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10777

Brian Schmit Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 40050



# Resultatopgørelse

| 1.000 kr.                       | Note | 2019           | 2018           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning                  |      | 81.709         | 77.169         |
| Andre eksterne omkostninger     | 1    | -18.766        | -19.006        |
| <b>Bruttoresultat</b>           |      | <b>62.943</b>  | <b>58.163</b>  |
| Regulering til dagsværdi        | 2    | 61.608         | 52.318         |
| <b>Resultat af primær drift</b> |      | <b>124.551</b> | <b>110.481</b> |
| Andre finansielle indtægter     | 3    | 3.536          | 1.329          |
| Øvrige finansielle omkostninger | 4    | -2.080         | -2.278         |
| <b>Resultat før skat</b>        |      | <b>126.007</b> | <b>109.532</b> |
| Skat                            |      | 0              | 0              |
| <b>Årets resultat</b>           | 5    | <b>126.007</b> | <b>109.532</b> |

# Balance

| 1.000 kr.  | Note | 2019             | 2018             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>   |      |                  |                  |
| Anlægsaktiver  |      |                  |                  |
| Materielle anlægsaktiver:  |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme  | 2    | 1.293.752        | 1.218.607        |
| Materielle anlægsaktiver i alt                                   |      | 1.293.752        | 1.218.607        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>   |      |                  |                  |
| Tilgodehavender:   |      |                  |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder                     | 6    | 1.426            | 622              |
| Andre tilgodehavender  |      | 431              | 604              |
| Tilgodehavende renter obligationer                               |      | 247              | 361              |
| Tilgodehavender i alt  |      | 2.104            | 1.587            |
| Værdipapirer   |      | 96.720           | 100.600          |
| Likvide beholdninger   |      | 13.074           | 9.959            |
| Likvide beholdninger ultimo                                      |      | 13.074           | 9.959            |
| Omsætningsaktiver i alt  |      | 111.898          | 112.146          |
| <b>Aktiver i alt</b>   |      | <b>1.405.650</b> | <b>1.330.753</b> |
| <b>PASSIVER</b>  |      |                  |                  |
| Egenkapital  |      |                  |                  |
| Aktiekapital   |      | 100.000          | 100.000          |
| Overført overskud  |      | 1.213.721        | 1.137.713        |
| Foreslået udbytte  |      | 50.000           | 50.000           |
| Egenkapital i alt  |      | 1.363.721        | 1.287.713        |
| Langfristede gældsforpligtelser                                  |      |                  |                  |
| Indskud fra lejere   | 7    | 37.934           | 35.976           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                            |      | 37.934           | 35.976           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                           |      |                  |                  |
| Anden gæld   | 8    | 3.037            | 6.930            |
| Periodeafgrænsningsposter  |      | 958              | 134              |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                            |      | 3.995            | 7.064            |
| Gældsforpligtelser i alt   |      | 41.929           | 43.040           |
| <b>Passiver i alt</b>  |      | <b>1.405.650</b> | <b>1.330.753</b> |
| Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser                    | 9    |                  |                  |
| Koncerninterne transaktioner                                     | 10   |                  |                  |
| Hoved- og nøgletal   | 11   |                  |                  |
| Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder | 12   |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse

| 1.000 kr.          | Aktiekapital   | Overført resultat | Udbytte       | I alt            |
|--------------------|----------------|-------------------|---------------|------------------|
| Primo 2018         | 100.000        | 1.078.182         | 40.000        | 1.218.182        |
| Resultat           |                | 109.532           | 0             | 109.532          |
| Udbetalt udbytte   |                |                   | -40.000       | -40.000          |
| Foreslået udbytte  |                | -50.000           | 50.000        |                  |
| <b>Ultimo 2018</b> | <b>100.000</b> | <b>1.137.714</b>  | <b>50.000</b> | <b>1.287.714</b> |
| Primo 2019         | 100.000        | 1.137.714         | 50.000        | 1.287.714        |
| Resultat           |                | 126.007           | 0             | 126.007          |
| Udbetalt udbytte   |                |                   | -50.000       | -50.000          |
| Foreslået udbytte  |                | -50.000           | 50.000        |                  |
|                    |                |                   |               | 0                |
| <b>Ultimo 2019</b> | <b>100.000</b> | <b>1.213.721</b>  | <b>50.000</b> | <b>1.363.721</b> |

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

1.000 kr.

2019

2018

---

**NOTE 1 Andre eksterne omkostninger** -18.766 -19.006

Selskabets ejendomme administreres af Newsec Property Management Denmark A/S.

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

Selskabet har i 2019 ud over direktionen ikke haft ansatte.  
Der har ikke været udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

**Note 2 Regulering til dagsværdi**

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Anskaffelsessum primo         | 1.120.708        | 1.114.722        |
| Årets tilgang                 | 13.537           | 5.986            |
| Årets afgang                  | 0                | 0                |
| <b>Anskaffelsessum, i alt</b> | <b>1.134.245</b> | <b>1.120.708</b> |

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Opskrivninger primo                   | 196.224        | 138.613        |
| Årets opskrivninger                   | 63.261         | 57.611         |
| Realiserede opskrivninger ved salg    | 0              | 0              |
| Tilbageført tidligere års opskrivning | 0              | 0              |
| <b>Opskrivninger, i alt</b>           | <b>259.485</b> | <b>196.224</b> |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Af- og nedskrivninger primo                        | -98.325        | -93.032        |
| Årets af- og nedskrivninger                        | -3.597         | -8.851         |
| Tilbageført af tidligere års af- og nedskrivninger | 1.944          | 3.558          |
| <b>Af- og nedskrivninger, i alt</b>                | <b>-99.978</b> | <b>-98.325</b> |

---

Regnskabsmæssig værdi ultimo 1.293.752 1.218.607

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Gennemsnitlig afkastpct., kontorejendomme | 5,13% | 5,36% |
| Gennemsnitlig afkastpct., samlet          | 5,13% | 5,36% |

**NOTE 3 Andre finansielle indtægter**

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Obligationer                             | 3.496        | 1.279        |
| Renteindtægter øvrige                    | 0            | 2            |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 40           | 48           |
| <b>Renteindtægter i alt</b>              | <b>3.536</b> | <b>1.329</b> |

**NOTE 4 Øvrige finansielle omkostninger**

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Renteudgifter øvrige                     | -15           | -44           |
| Renteudgifter Alm. Brand Bank            | -16           | -31           |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder |               |               |
| Omkostninger ved investeringsvirksomhed  | -2.049        | -2.203        |
| <b>Renteudgifter i alt</b>               | <b>-2.080</b> | <b>-2.278</b> |

**NOTE 5 Resultatdisponering**

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte | 0              | 50.000         |
| Overført resultat | 126.007        | 59.532         |
| <b>I alt</b>      | <b>126.007</b> | <b>109.532</b> |

# Noter

|  |       |      |
|--|-------|------|
| 1.000 kr.  | 2019  | 2018 |
| Mellemregning med Alm. Brand Forsikring A/S          | 1.426 | 622  |
| Tilgodehavende/gæld hos tilknyttede selskaber ultimo | 1.426 | 622  |

## Note 7 Langfristede gældsforpligtelser

Indskud fra lejere t.kr. 37.934 forfalder mere end fem år efter balancetidspunktet.

## Note 8 Anden gæld

|                       |       |       |
|-----------------------|-------|-------|
| Diverse kreditorer    | 493   | 1.763 |
| Skyldige omkostninger | 2.544 | 5.167 |
| Anden gæld            | 3.037 | 6.930 |

Anden gæld forfalder inden for 5 år.

## NOTE 9 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 ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter fra og med regnskabsåret 2013 og for kildeskatte på udbytte, renter og royalties fra og med 1. juli 2012. Sambeskatningskredsenes nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets 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 -5 mio.kr.

## NOTE 10 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.

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Alm. Brand ejendomsinvest A/S:

Selskabets umiddelbare moderselskab Alm. Brand Liv og Pension A/S, København, som besidder flertallet af stemmer, det overliggende moderselskab Alm. Brand Forsikring A/S, København og det ultimative moderselskab Alm. Brand AF 1792 fmba, København.

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.

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 2019 betalt udbytte på 50 mio.kr. til moderselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S.

## NOTE 11 Hoved- og nøgletaloversigt

Der henvises til ledelsesberetningen på side 3

# Noter

## NOTE 12 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 renteniveaue 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 13 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 eksternt vurderingsmand.

### 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.

### 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.

# Noter

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.

## **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.

### **Øvrige finansielle omkostninger**

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.