



Årsrapport for

Alm. Brand Ejendomsinvest A/S

26860199

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
19. april 2021

Pernille Vangsgaard

Dirigent

Indholdsfortegnelse

<i>Indholdsfortegnelse</i>	2
<i>Indsendelsesoplysninger</i>	3
<i>Ledelsespåtegning</i>	5
<i>Revisorpåtegning</i>	6
<i>Ledelsesberetning</i>	9
<i>Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020</i>	11
<i>Balance</i>	12
Aktiver	12
Passiver	13
<i>Egenkapitalopgørelse</i>	14
<i>Noter</i>	15
Note 1.....	15
Note 2.....	15
Note 3.....	16
Note 4.....	16
Note 5.....	16
Note 6.....	17
Note 7.....	17
Note 8.....	18
Note 9.....	18
Note 10.....	19
Note 12.....	20
Note 13.....	21

Indsendelsesoplysninger

Rapport

Information om den indsendte rapports 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

1

Revisors MNE-nummer

mne10777

Navn og efternavn på revisor

Anders Oldau Gjelstrup

CVR-nr.

33963556

Navn på revisionsvirksomhed

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Beskrivelse af revisor

statsautoriseret revisor

2

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)

Rasmus Werner Nielsen

Titel på medlem n (1)

formand

Navn på medlem n (2)

Kim Bai Wadstrøm

Navn på medlem n (3)

Claude Emile Frigout Reffs

Information om Rapportindsender

Indsendende virksomheds CVR-nr.

77333517

Indsendende virksomheds navn

Alm. Brand

Indsendende virksomheds adresse, vej og nummer

Midtermolen 7

Indsendende virksomheds adresse,

2100 København Ø

postnummer og by



Øvrige oplysninger:

Regnskabsperiodens startdato
Regnskabsperiodens slutdato
Foregående regnskabsperiodes startdato
Foregående regnskabsperiodes slutdato
Generalforsamlingsdato eller dato for
godkendelse på årsregnskabsmøde
For- og efternavn på dirigent for
generalforsamlingen eller person, som træder i
dirigents sted
Virksomhedens regnskabsklasse
Type af revisorbistand
Valutakode:

2020-01-01
2020-12-31
2019-01-01
2019-12-31
2021-04-19

Pernille Vangsgaard

Regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed
Revisionspåtegning
DKK

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Identifikation af den godkendte årsrapport

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Ledelsens udtalelse om ledelsesberetningen

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dato for ledelsens godkendelse af årsrapporten

København, 25. februar 2021

Direktion:

Claude Emile Frigout Reffs
adm. direktør

Bestyrelse:

Rasmus Werner Nielsen
formand

Kim Bai Wadstrøm

Claude Emile Frigout Reffs

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 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

25. februar 2021

Anders Oldau Gjelstrup

statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

33963556

mne10777

Brian Schmit Jensen

statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

33963556

mne40050

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 12 for yderligere beskrivelse.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Økonomiske forhold

Resultatet før skat udgør 105.773 t.kr. mod et resultat i 2019 på 126.007 t.kr.

Bruttoresultatet er en indtægt på 60.218 t.kr. mod 62.943 t.kr. i 2019 og resultat af primær drift udgør 105.087 t.kr. mod 124.551 t.kr. i 2019

Finansiell drift resulterer i en indtægt på 686 t.kr. mod 1.456 t.kr. i 2019.

Der foreslås udbytte på 75.000 t.kr. vedrørende 2020.

Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

I perioden fra 1. januar 2021 til regnskabets underskrivelse er der ikke indtrådt yderligere forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

Forventninger

I 2021 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 60 mio.kr. forudsat et normaliseret driftsafkast.

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

Forsikringsselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S,

København, og indgår i koncernregnskabet for Alm.

Brand Liv og Pension A/S.

Forsikringsselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S er

en del af Alm. Brand af 1792 fmba-koncernen,

København, og årsrapporten indgår således i

koncernregnskabet for denne koncern.

Virksomhedens risikoeksponering i forbindelse med ændringer i priser, kreditværdighed, likviditet og pengestrømme

Risici

Selskabets fremtidige udvikling er følsom overfor

udefrakommende påvirkninger så som ændring i

renteniveauet og udlejningsprocenten i ejendommene.

Beskrivelse af hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletaloversigt

Detaljer om hoved- og nøgletal

x1000	Dette år	Forrige år	2 år siden	3 år siden	4 år siden
Nettoomsætning	80.954	81.709	77.169	87.290	92.871
Resultat af ordinær drift	105.087	124.551	110.481	80.499	156.243
Årets resultat	105.773	126.007	109.532	323.372	157.614
Aktiver	1.467.571	1.405.650	1.330.753	1.261.686	1.584.889
Egenkapital	1.419.494	1.363.721	1.287.713	1.218.182	1.534.810

Detaljer om andre hoved- og nøgletal

Resultat af finansiel drift (x1000)	686	1.456	-949	242.873	1.371
Materielle anlægsaktiver (x1000)	1.346.309	1.293.752	1.218.607	1.160.303	1.480.594
Egenkapitalforrentning før skat	7,7%	9,6%	8,8%	20,8%	10,8%

Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020

	Note	01-01-2020 31-12-2020 x1000 DKK	01-01-2019 31-12-2019 x1000 DKK
I alt			
Nettoomsætning		80.954	81.709
Andre eksterne omkostninger	1	-20.736	-18.766
Bruttoresultat		60.218	62.943
Drift			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	44.869	61.608
Resultat af ordinær drift		105.087	124.551
Ordinær			
Andre finansielle indtægter	2	1.933	3.536
Andre finansielle omkostninger	3	-1.247	-2.080
Ordinært resultat før skat		105.773	126.007
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat	4	105.773	126.007

Balance

Aktiver

	Note	31-12-2020 x1000 DKK	31-12-2019 x1000 DKK
Aktiver...			
Investeringsejendomme	5	1.346.309	1.293.752
Materielle anlægsaktiver		1.346.309	1.293.752
Kortfristede aktiver...			
Tilgodehavender...			
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	71	1.426
Andre tilgodehavender [kortfristede]		748	678
Tilgodehavender i alt:		819	2.104
Værdipapirer og kapitalandele		111.525	96.720
Likvide beholdninger		8.918	13.074
Kortfristede aktiver i alt:		121.262	111.898
Aktiver i alt:		1.467.571	1.405.650

Passiver

	Note	31-12-2020 x1000 DKK	31-12-2019 x1000 DKK
Passiver...			
Egenkapital...			
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		1.244.494	1.213.721
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		75.000	50.000
Egenkapital i alt:		1.419.494	1.363.721
Gældsforpligtelser...			
Anden gæld...			
Anden langfristet gæld	7	39.204	37.934
Anden gæld [kortfristet]	8	3.203	3.037
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter		5.670	958
Langfristede forpligtelser		39.204	37.934
Kortfristede forpligtelser		8.873	3.995
Gældsforpligtelser i alt:		48.077	41.929
Passiver i alt:		1.467.571	1.405.650
Oplysning om eventualforpligtelser	9		
Oplysning om nærtstående parter	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 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
Egenkapital pr. 31. december 2019	100.000	1.213.721	50.000	1.363.721
Egenkapital pr. 1. januar 2020	100.000	1.213.721	50.000	1.363.721
Resultat		105.773	0	105.773
Udbetalt udbytte			-50.000	-50.000
Foreslået udbytte		-75.000	75.000	0
Egenkapital pr. 31. december 2020	100.000	1.244.494	75.000	1.419.494

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

Andre eksterne omkostninger

1.000 kr.

Andre eksterne omkostninger

2020

2019

-20.736

-18.766

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 2020 ud over direktionen ikke haft ansatte.

Der har ikke været udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

Note 2

Oplysning om andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

1.000 kr.

Obligationer

Renteindtægter øvrige

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder

Renteindtægter i alt

2020

2019

1.916

3.496

0

0

17

40

1.933

3.536

Note 3

Oplysning om øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger

1.000 kr.

	2020	2019
Renteudgifter øvrige	-57	-15
Renteudgifter Alm. Brand Bank	-55	-16
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder		
Omkostninger ved investeringsvirksomhed	-1.135	-2.049
Renteudgifter i alt	-1.247	-2.080

Note 4

Oplysning om ledelsens forslag til resultatdisponering

Oplysning om ledelsens forslag til resultatdisponering

Resultatdisponering

	2020-12-31 DKK x1000	2019-12-31 DKK x1000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	75.000	50.000
Overført resultat	30.773	76.007
I alt disponering	105.773	126.007

Note 5

Oplysning om dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regulering til dagsværdi

1.000 kr.

2020 2019

Anskaffelsessum primo	1.134.245	1.120.708
Årets tilgang	7.688	13.537
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum, i alt	1.141.933	1.134.245
Opskrivninger primo	259.485	196.224
Årets opskrivninger	33.901	63.261
Realiserede opskrivninger ved salg	0	0
Tilbageført tidligere års opskrivning	0	0
Opskrivninger, i alt	293.386	259.485
Nedskrivninger primo	-99.978	-98.325
Årets nedskrivninger	-3.215	-3.597
Tilbageført af tidligere års nedskrivninger	14.183	1.944
Nedskrivninger, i alt	-89.010	-99.978
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.346.309	1.293.752
Gennemsnitlig afkastpct., kontorejendomme	4,92%	5,13%
Gennemsnitlig afkastpct., samlet	4,92%	5,13%

Note 6

Oplysning om tilgodehavender

Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber

1.000 kr.	2020	2019
Mellemregning med Alm. Brand Forsikring A/S	71	1.426
Tilgodehavende/gæld hos tilknyttede selskaber ultimo	71	1.426

Note 7

Oplysning om langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

Indskud fra lejere t.kr. 39.204 forfalder mere end fem år efter balancetidspunktet.

Note 8

Oplysning om anden gæld

Anden gæld

1.000 kr.	2020	2019
Diverse kreditorer	364	493
Skyldige omkostninger	2.839	2.544
Anden gæld	3.203	3.037

Anden gæld forfalder inden for 5 år.

Note 9

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 regnskabsåret 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 -5 mio.kr.

Note 10

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.

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.

Frem til salget af banken pr. 30. november 2020 har Alm. Brand Bank fungeret som primær bankforbindelse for Alm. Brand-koncernen. Der var endvidere indgået en kapitalforvaltningsaftale mellem banken og den øvrige koncern. Disse forhold indebærer, at der har været en række transaktioner mellem banken og den øvrige koncern i perioden frem til salgstidspunktet, herunder har en betydelig del af koncernens handel med værdipapirer foregået 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 markedsvilkår mellem koncernselskaber.

Der er i 2020 betalt udbytte på 50 mio.kr. til moderselskabet Alm. Brand Liv og Pension A/S.

Note 12

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.	4,14%	5,14%	6,14%
Ændring i markedsværdi	mio.kr.	325	-	-219
Markedsværdi	mio.kr.	1.672	1.346	1.127

Tabel 2 - Ændring af leje

Ændring i leje pr. m ²	kr.	-50	-	50
Ændring i markedsværdi	mio.kr.	-55	-	55
Markedsværdi	mio.kr.	1.291	1.346	1.401

Note 13

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 ekstern 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 værdisættes 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 huslejebetalinge 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.

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.

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.