

Admincom A/S
CVR-nr. 26681758
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2016

Dirigent



Navn: Pelle Martin Smidt

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31.12.2015	12
Egenkapitalopgørelse for 2015	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Admincom A/S
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 26681758

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lars Kromand, formand
Pelle Martin Smidt
Birgit Elkjær

Direktion

Pelle Martin Smidt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Admincom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

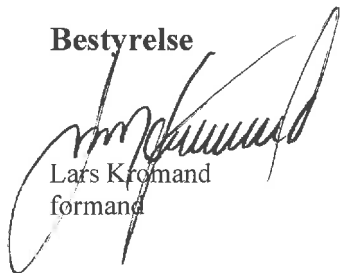
Skanderborg, den 17.03.2016

Direktion



Pelle Martin Smidt

Bestyrelse



Lars Kromand
formand



Pelle Martin Smidt



Birgit Elkjær
Birgit Elkjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Admincom A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Admincom A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 17.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Michael Bach
statsautoriseret revisor


Brian Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er investering, udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 3.188 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende, men som forventet. I årets resultat indgår opskrivning af ejendomme til dagsværdi med 24 t.kr. og regulering af tilhørende forpligtelser med +130 t.kr. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 47.178 t.kr., idet der er modtaget koncerntilskud fra moderselskabet på 34.786 t.kr.

Selskabet har i slutningen af året erhvervet ejendommene Danmarksvej 26 og Sverigesvej 8, som udlejes til koncernens selskaber, samt det tidligere koncernselskab Zitcom A/S. I forbindelse hermed er koncernens administrative personel også overdraget til selskabet, hvormed der fremadrettet leveres administrative ydelser til koncernens selskaber samt Zitcom A/S.

Selskabets ledelse forventer fortsat at kunne realisere projekt "Lille Nyhavn". Ledelsen har igangværende drøftelser med eksterne investeringskilder, som har givet en positiv tilbagemeldinger. Ledelsen vurderer løbende markedskonditionerne for hvornår projektet bedst kan påbegyndes realiseret.

Selskabets løbende drift vil i det kommende år fortsat blive støttet af moderselskabet i fornødent omfang, således selskabet kan overholde sine økonomiske forpligtelser.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi, hvortil der knytter sig en usikkerhed. Ledelsen har beregnet dagsværdien for ejendommene på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien er fastsat med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og det for ejendommene fastsatte afkastkrav. Det beregnede afkast er justeret for usædvanlige forhold, således der fremkommer et over årene udjævnet driftsafkast.

Ejendommene Danmarksvej 26 og Sverigesvej 8 er handlet ved mæglervurdering i 4. kvartal, hvorfor disse indregnes i balancen til den handlede værdi.

Forventet udvikling

For 2016 forventer ledelsen et resultat før værdireguleringer på niveau med indeværende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme til erhverv og private samt administrative ydelser. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner og lign. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra de fastsatte brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver til nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, og nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af fremtidige pengestrømme fra den enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomsstyper, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til kursværdien.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		6.730.417	4.021.256
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		24.392	4.913.684
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(129.526)	158.507
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.915.787)</u>	<u>(1.426.068)</u>
Bruttoresultat		4.709.496	7.667.379
Personaleomkostninger		(2.150.515)	(875.850)
Af- og nedskrivninger		<u>(310.089)</u>	<u>(156.101)</u>
Driftsresultat		2.248.892	6.635.428
Andre finansielle indtægter		0	18.248
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(127.800)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(6.497.914)</u>	<u>(6.843.615)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(4.249.022)	(317.739)
Skat af ordinært resultat	3	<u>1.060.864</u>	<u>209.060</u>
Årets resultat		<u>(3.188.158)</u>	<u>(108.679)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(3.188.158)</u>	<u>(108.679)</u>
		<u>(3.188.158)</u>	<u>(108.679)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		176.820.000	147.245.055
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.238.532	726.617
Materielle anlægsaktiver	4	<u>178.058.532</u>	<u>147.971.672</u>
Anlægsaktiver		<u>178.058.532</u>	<u>147.971.672</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.347.089	16.483
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		352.501	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		100.938	0
Andre tilgodehavender		0	162.571
Tilgodehavende selskabsskat		1.326.364	1.596.960
Periodeafgrænsningsposter		234.729	72.490
Tilgodehavender		<u>3.361.621</u>	<u>1.848.504</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.361.621</u>	<u>1.848.504</u>
Aktiver		<u>181.420.153</u>	<u>149.820.176</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	530.000	530.000
Overført overskud eller underskud		46.648.305	15.050.543
Egenkapital		47.178.305	15.580.543
Udskudt skat		4.165.500	3.900.000
Hensatte forpligtelser		4.165.500	3.900.000
Gæld til realkreditinstitutter		44.206.776	32.608.880
Bankgæld		75.539.126	75.539.126
Anden gæld		771.642	727.329
Langfristede gældsforpligtelser	6	120.517.544	108.875.335
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.741.145	1.424.522
Bankgæld		4.395.946	5.498.602
Leverandører af varer og tjenesteydelser		452.516	193.302
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	14.229.961
Anden gæld		1.290.126	101.562
Periodeafgrænsningsposter		1.679.071	16.349
Kortfristede gældsforpligtelser		9.558.804	21.464.298
Gældsforpligtelser		130.076.348	130.339.633
Passiver		181.420.153	149.820.176
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	530.000	15.050.543	15.580.543
Koncerntilskud o.l.	0	34.785.920	34.785.920
Årets resultat	0	(3.188.158)	(3.188.158)
Egenkapital ultimo	530.000	46.648.305	47.178.305

Noter

1. Going concern

Selskabets løbende drift vil i det kommende år fortsat blive støttet af moderselskabet i fornødent omfang, således selskabet kan overholde sine økonomiske forpligtelser.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	625.586	321.611
Renteomkostninger i øvrigt	2.653.039	3.171.758
Valutakursreguleringer	161.582	204.583
Øvrige finansielle omkostninger	3.057.707	3.145.663
	<u>6.497.914</u>	<u>6.843.615</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(1.326.364)	(1.596.960)
Ændring af udskudt skat	265.500	1.514.338
Effekt af ændrede skattesatser	0	(126.438)
	<u>(1.060.864)</u>	<u>(209.060)</u>

Noter

	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	134.797.996	1.038.591
Tilgange	29.550.553	1.374.004
Afgange	<u>0</u>	<u>(658.084)</u>
Kostpris ultimo	<u>164.348.549</u>	<u>1.754.511</u>
Opskrivninger primo	12.447.059	0
Årets opskrivninger	<u>24.392</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>12.471.451</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(311.974)
Årets afskrivninger	0	(207.130)
Tilbageførsel ved afgange	<u>0</u>	<u>3.125</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(515.979)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>176.820.000</u>	<u>1.238.532</u>

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,43% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7.969 t.kr. Til ejendommene er knyttet en byggetilladelse, vis værdi skønnes at følge udviklingen i ejendommenes dagsværdi.

Ejendommene erhvervet i året er handlet ved mæglervurdering i 4. kvartal, hvorfor disse indregnes i balancen til den handlede værdi.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	<u>1.060</u>	500,00	<u>530.000</u>
	<u>1.060</u>		<u>530.000</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.424.522	1.741.145	44.206.776	35.144.168
Bankgæld	0	0	75.539.126	0
Anden gæld	0	0	771.642	0
	<u>1.424.522</u>	<u>1.741.145</u>	<u>120.517.544</u>	<u>35.144.168</u>

7. Eventualforpligtelser

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

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme. Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev, nom. 42.244 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 174.250 t.kr.

Der er for realkreditinstitut stillet tabsgarantier på samlet 8.500 t.kr. samt over for 3. mand stillet betalingsgaranti på 150 t.kr.

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionær med mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Smidt & Kromand Holding A/S, Danmarksvej 26, Skanderborg

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Smidt & Kromand Holding A/S, Danmarksvej 26, 8660 Skanderborg