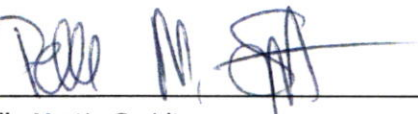


Admincom A/S
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg
CVR-nr. 26681758

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2018

Dirigent



Navn: Pelle Martin Smidt

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Admincom A/S
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 26681758

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus, den 28.02.2018

Direktion



Pelle Martin Smidt

Bestyrelse



Lars Krømand
formand



Pelle Martin Smidt



Birgit Elkjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Admincom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Admincom A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 28.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 19691

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er investering, udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.200 t.kr. mod sidste års resultat, der vidste et overskud på 827 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapital 49.205 t.kr.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat blev som forventet og udviklingstendensen har været positiv.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		13.146.876	12.944.185
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.432.545	3.259.546
Andre eksterne omkostninger		<u>(3.404.140)</u>	<u>(4.505.893)</u>
Bruttoresultat		12.175.281	11.697.838
Personaleomkostninger	1	(8.355.780)	(7.592.011)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(356.311)</u>	<u>(41.425)</u>
Driftsresultat		3.463.190	4.064.402
Andre finansielle indtægter		643	18.547
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.922.329)</u>	<u>(3.058.380)</u>
Resultat før skat		1.541.504	1.024.569
Skat af årets resultat	4	<u>(341.445)</u>	<u>(197.768)</u>
Årets resultat		1.200.059	826.801
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.200.059</u>	<u>826.801</u>
		1.200.059	826.801

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		198.315.578	182.392.188
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>558.205</u>	<u>829.624</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>198.873.783</u>	<u>183.221.812</u>
Anlægsaktiver		<u>198.873.783</u>	<u>183.221.812</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.210	95.651
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.923	21.722
Andre tilgodehavender		17.553	220.060
Periodeafgrænsningsposter		<u>282.863</u>	<u>333.518</u>
Tilgodehavender		<u>386.549</u>	<u>670.951</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>409.651</u>
Omsætningsaktiver		<u>386.549</u>	<u>1.080.602</u>
Aktiver		<u>199.260.332</u>	<u>184.302.414</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		530.000	530.000
Overført overskud eller underskud		48.675.165	47.475.106
Egenkapital		49.205.165	48.005.106
Udskudt skat		5.179.000	4.363.000
Hensatte forpligtelser		5.179.000	4.363.000
Gæld til realkreditinstitutter		67.166.229	65.711.057
Bankgæld		59.664.126	53.339.126
Deposita		331.437	331.437
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.569.939
Langfristede gældsforpligtelser	6	127.161.792	124.951.559
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.155.658	2.731.452
Bankgæld		11.117.437	0
Deposita		585.819	530.424
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.319.150	1.510.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser		674.194	737.177
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	11.892
Anden gæld		862.117	1.461.664
Kortfristede gældsforpligtelser		17.714.375	6.982.749
Gældsforpligtelser		144.876.167	131.934.308
Passiver		199.260.332	184.302.414
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	530.000	47.475.106	48.005.106
Årets resultat	0	1.200.059	1.200.059
Egenkapital ultimo	530.000	48.675.165	49.205.165

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	6.622.028	5.927.004
Pensioner	347.584	280.500
Andre omkostninger til social sikring	310.134	320.242
Andre personaleomkostninger	1.076.034	1.064.265
	8.355.780	7.592.011
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	15	14
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	360.916	326.780
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(4.605)	(285.355)
	356.311	41.425
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	114.452	128.885
Renteomkostninger i øvrigt	1.594.951	2.480.779
Valutakursreguleringer	0	116.645
Øvrige finansielle omkostninger	212.926	332.071
	1.922.329	3.058.380
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	341.445	197.768
	341.445	197.768

Noter

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	166.661.191	1.672.383
Tilgange	13.490.845	101.892
Afgange	0	(35.000)
Kostpris ultimo	180.152.036	1.739.275
Opskrivninger primo	15.730.997	0
Årets opskrivninger	2.432.545	0
Opskrivninger ultimo	18.163.542	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(842.759)
Årets afskrivninger	0	(360.916)
Tilbageførsel ved afgang	0	22.605
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.181.070)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	198.315.578	558.205

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Selskabets investeringsejendomme består af 14 identiske ejendomme med samme beliggenhed, 1 kontorejendom samt 3 øvrige ejendomme, der værdiansættes til en individuel dagsværdi.

De 13 identiske ejendomme er beliggende i Skanderborg og udgør en vægtning mellem privat og erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,42% pr. 31.12.2017 mod 4,42% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10,6 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 13,2 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 754 kr. mod sidste års 688 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 6.962 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 246 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 5%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder til 3 år.

Værdien af ovenstående samlede portefølje udgør 105 mio. kr. ud af den samlede værdi.

Noter

Selskabets kontorejendom er ligeledes beliggende i Skanderborg. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6% pr. 31.12.2017, hvilket er identisk med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,1 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 750 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 2.809 m². Der er i regnskabsåret ikke realiseret tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder til 2 år.

Værdien af ovenstående kontorejendom udgør 23 mio. kr. ud af den samlede værdi.

Herudover har selskabet en portefølje af ejendomme, der er fastsat til dagsværdi på anden vis, jf. nedenfor:

- Selskabet har to ejendomme, som udgør 3% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2017, der måles på baggrund af et normaliseret driftsresultat og en afkastpct. på mellem 7-8 pct. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,4 mio.kr. Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 513 kr. og der er ikke realiseret tomgang.
- Selskabet besidder en ejendom beliggende i Nordjylland, som udgør 4% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2017, der måles på baggrund af et forventede driftsresultat fastsat ud fra ledelsens kendskab til lignende ejendomme i området, og en afkastpct. på mellem 6 pct. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,6 mio.kr. Ejendommen udlejes kun for perioder, hvorfor den faktiske leje pr. m² og tomgang ikke aktuel.

Yderligere besidder selskabet byggeretskvadratmeter til bebyggelse i centrum af Skanderborg. Byggeretskvadratmeter er fordelt på henholdsvis privat og erhverv. Antallet af byggeretskvadratmeter er baseret på godkendt lokalplan, og ledelsen har værdiansat byggeretskvadratmeter til henholdsvis 4.400 kr. og 1.100 kr. pr. kvadratmeter. Det samlede antal byggeretskvadratmeter er opgjort til 14.016 pr. 31.12.2017.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.155.658	2.731.452	67.166.229	55.138.201
Bankgæld	0	0	59.664.126	0
Deposita	0	0	331.437	0
	3.155.658	2.731.452	127.161.792	55.138.201

	2017 kr.	2016 kr.
7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	160.600	289.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Smidt & Kromand Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev, nom. 42.244 t.kr., samt øvrig sikkerhed, nom. 10 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 198.316 t.kr.

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Smidt & Kromand Holding A/S, CVR-nr. 33971499, Skanderborg.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Beregningen baseres på 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 markedsf forhold på balancedagen for de pågældende ejendomstyper, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.