

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

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Kromand

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Admincom A/S  
Danmarksvej 26  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 26681758  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Bestyrelse**

Lars Kromand, formand  
Birgit Elkjær  
Pelle Martin Smidt

### **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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.05.2019

### Direktion

Pelle Martin Smidt

### Bestyrelse

Lars Kromand  
formand

Birgit Elkjær

Pelle Martin Smidt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Admincom A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Admincom A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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:

## 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 15.05.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er investering, udlejning og administration af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 2.532 t.kr. mod sidste års resultat, der vidste et overskud på 1.200 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for som forventet.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 46.673 t.kr.

### 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		11.387.610	13.146.876
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.432.545
Andre eksterne omkostninger		<u>(3.944.725)</u>	<u>(3.404.140)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.442.885</b>	<b>12.175.281</b>
Personaleomkostninger	1	(8.374.041)	(8.355.780)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(304.627)</u>	<u>(356.311)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.235.783)</b>	<b>3.463.190</b>
Andre finansielle indtægter		0	643
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.958.048)</u>	<u>(1.922.329)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.193.831)</b>	<b>1.541.504</b>
Skat af årets resultat	4	<u>661.691</u>	<u>(341.445)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.532.140)</b>	<b>1.200.059</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(2.532.140)</u>	<u>1.200.059</u>
		<b>(2.532.140)</b>	<b>1.200.059</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		224.843.127	198.315.578
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.060.990	558.205
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>225.904.117</b>	<b>198.873.783</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>225.904.117</b>	<b>198.873.783</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.773	76.210
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.610	9.923
Andre tilgodehavender		3.403.983	17.553
Periodeafgrænsningsposter		361.806	282.863
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.797.172</b>	<b>386.549</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.797.172</b>	<b>386.549</b>
<b>Aktiver</b>		<b>229.701.289</b>	<b>199.260.332</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		530.000	530.000
Overført overskud eller underskud		<u>46.143.025</u>	<u>48.675.165</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>46.673.025</u></b>	<b><u>49.205.165</u></b>
Udskudt skat		<u>5.071.000</u>	<u>5.179.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.071.000</u></b>	<b><u>5.179.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		63.596.029	67.166.229
Bankgæld		59.664.126	59.664.126
Deposita		<u>355.162</u>	<u>331.437</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>123.615.317</u></b>	<b><u>127.161.792</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.174.234	3.155.658
Bankgæld		41.221.838	11.117.437
Deposita		528.588	585.819
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.418.720	1.319.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.332.896	674.194
Anden gæld		<u>665.671</u>	<u>862.117</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>54.341.947</u></b>	<b><u>17.714.375</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>177.957.264</u></b>	<b><u>144.876.167</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>229.701.289</u></b>	<b><u>199.260.332</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	530.000	48.675.165	49.205.165
Årets resultat	0	(2.532.140)	(2.532.140)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>530.000</b>	<b>46.143.025</b>	<b>46.673.025</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	6.508.326	6.622.028
Pensioner	360.835	347.584
Andre omkostninger til social sikring	437.757	310.134
Andre personaleomkostninger	1.067.123	1.076.034
	<b>8.374.041</b>	<b>8.355.780</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>13</b>	<b>15</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	304.627	360.916
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(4.605)
	<b>304.627</b>	<b>356.311</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	266.232	114.452
Renteomkostninger i øvrigt	1.632.052	1.594.951
Øvrige finansielle omkostninger	59.764	212.926
	<b>1.958.048</b>	<b>1.922.329</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(661.691)	341.445
	<b>(661.691)</b>	<b>341.445</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	180.152.036	1.739.275
Tilgange	<u>26.527.549</u>	<u>807.412</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>206.679.585</u></b>	<b><u>2.546.687</u></b>
Opskrivninger primo	<u>18.163.542</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>18.163.542</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.181.070)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(304.627)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(1.485.697)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>224.843.127</u></b>	<b><u>1.060.990</u></b>

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, 3 øvrige ejendomme, der værdiansættes til en individuel dagsværdi samt byggeprojekt som værdiansættes ud fra dagsværdien af byggeretterne samt afholdte omkostninger. Værdien pr. 31.12.2018 fordeles som følger:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ejendomme, Adelgade/Nørregade	105.570 t.kr.	105.101 t.kr.
Ejendom, Danmarksvej 26	40.307 t.kr.	22.917 t.kr.
Øvrige ejendomme	12.274 t.kr.	12.274 t.kr.
Byggeretskvm. indre Skanderborg	66.692 t.kr.	58.024 t.kr.
<b>Total</b>	<b>224.842 t.kr.</b>	<b>198.316 t.kr.</b>

### **Ejendomme, Adelgade/Nørregade**

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. 31.12.2018 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 13,4 mio.kr.

## Noter

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør gennemsnitlig 782 kr. mod sidste års 754 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 6.962 m<sup>2</sup>. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 336 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 7%. 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.

### **Ejendom, Danmarksvej 26**

Selskabets kontorejendom er ligeledes beliggende i Skanderborg. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6% pr. 31.12.2018, hvilket er identisk med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,1 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør gennemsnitlig 750 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 2.809 m<sup>2</sup>. 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. Årets tilgange udgør 17,4 mio. kr. og vedrører tilbygning på kontorejendommen. Pr. 31.12.2018 er denne stadig under opførelse, og er derfor ikke indeholdt i ovenstående afkastbaserede værdiansættelse. Ud fra forventet færdiggørelsesomkostninger samt indgået lejeaftaler er det ledelsen forventning, at værdien ved færdiggørelse afspejler et afkastkrav på 8%.

Den samlet værdi af ejendommen pr. 31.12.2018 udgør 40,4 mio. kr.

### **Øvrige ejendomme**

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

- Selskabet har to ejendomme, som udgør 2% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2018, 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. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør gennemsnitlig 513 kr. og der er ikke realiseret tomgang.
- Selskabet besidder en ejendom beliggende i Nordjylland, som udgør 3% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2018, 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. m<sup>2</sup> og tomgang ikke er 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 5.500 kr. og 1.100 kr. pr. kvadratmeter. Det samlede antal byggeretskvadratmeter er opgjort til 11.652 pr.

## Noter

31.12.2018. Yderligere er der afholdt omkostninger for i alt 12,3 mio. kr. pr. 31.12.2018 vedrørende projektet, som er tillagt værdien.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.174.234	3.155.658	63.596.029	51.949.020
Bankgæld	0	0	59.664.126	0
Deposita	0	0	355.162	0
	<b>3.174.234</b>	<b>3.155.658</b>	<b>123.615.317</b>	<b>51.949.020</b>
			<b>2018</b>	<b>2017</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt			<b>32.118</b>	<b>160.600</b>

### 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. 58.863 t.kr., samt øvrig sikkerhed, nom. 10 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 224.843 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.

### 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 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.

### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 markedsforhold 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.

### 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.

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 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.