



## Admincom A/S

Danmarksvej 26  
8660 Skanderborg  
CVR-nr. 26681758

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.09.2020

---

**Lars Kromand**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Admincom A/S  
Danmarksvej 26  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 26681758  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Laila Philbert Michelsen, formand  
Mette Kromand Michelsen  
Kenny Philbert Michelsen  
Magnus Kromand Michelsen  
Lars Kromand

## Direktion

Mette Kromand Michelsen, direktør  
Lars Kromand, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 07.09.2020

## Direktion

**Mette Kromand Michelsen**  
direktør

**Lars Kromand**  
direktør

## Bestyrelse

**Laila Philbert Michelsen**  
formand

**Mette Kromand Michelsen**

**Kenny Philbert Michelsen**

**Magnus Kromand Michelsen**

**Lars Kromand**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Admincom A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Admincom A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 brugerne 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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.

Aarhus, den 07.09.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Michael Bach**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er investering, udlejning og administration af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 2.150 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for som forventet.

## 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

Selskabet har efter status stiftet et nyt datterselskab ved indskud af aktiver.

Der er ud over ovenstående fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 vurderes ikke at have haft, og på nuværende tidspunkt forventes det heller ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>7.478.467</b>	<b>7.442.885</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.224.885	0
Personaleomkostninger	1	(5.456.174)	(8.374.041)
Af- og nedskrivninger	2	(320.928)	(304.627)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.926.250</b>	<b>(1.235.783)</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(3.168.109)	(1.958.048)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.758.141</b>	<b>(3.193.831)</b>
Skat af årets resultat	4	(608.000)	661.691
<b>Årets resultat</b>		<b>2.150.141</b>	<b>(2.532.140)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.150.141	(2.532.140)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.150.141</b>	<b>(2.532.140)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		248.132.971	224.843.127
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.610.938	1.060.990
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>250.743.909</b>	<b>225.904.117</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.000	0
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>20.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>250.763.909</b>	<b>225.904.117</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		321.605	9.773
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	21.610
Andre tilgodehavender		395.336	3.403.983
Periodeafgrænsningsposter		293.979	361.806
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.010.920</b>	<b>3.797.172</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.010.920</b>	<b>3.797.172</b>
<b>Aktiver</b>		<b>251.774.829</b>	<b>229.701.289</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		530.000	530.000
Overført overskud eller underskud		48.293.166	46.143.025
<b>Egenkapital</b>		<b>48.823.166</b>	<b>46.673.025</b>
Udskudt skat		5.679.000	5.071.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.679.000</b>	<b>5.071.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		83.945.752	63.596.029
Bankgæld		42.164.126	59.664.126
Deposita		1.373.259	355.162
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>127.483.137</b>	<b>123.615.317</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	4.422.829	3.174.234
Bankgæld		7.570.296	41.221.838
Deposita		247.465	528.588
Modtagne forudbetalinger fra kunder		103.545	1.418.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		843.138	7.332.896
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.343.123	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		28.749	0
Anden gæld		230.381	665.671
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>69.789.526</b>	<b>54.341.947</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>197.272.663</b>	<b>177.957.264</b>
<b>Passiver</b>		<b>251.774.829</b>	<b>229.701.289</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	530.000	46.143.025	46.673.025
Årets resultat	0	2.150.141	2.150.141
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>530.000</b>	<b>48.293.166</b>	<b>48.823.166</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	3.654.106	6.508.326
Pensioner	222.064	360.835
Andre omkostninger til social sikring	113.847	437.757
Andre personaleomkostninger	1.466.157	1.067.123
	<b>5.456.174</b>	<b>8.374.041</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>9</b>	<b>13</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	343.661	304.627
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(22.733)	0
	<b>320.928</b>	<b>304.627</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	651.434	266.232
Renteomkostninger i øvrigt	1.829.388	1.632.052
Øvrige finansielle omkostninger	687.287	59.764
	<b>3.168.109</b>	<b>1.958.048</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	608.000	(661.691)
	<b>608.000</b>	<b>(661.691)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	206.679.584	2.546.687
Tilgange	19.064.960	1.896.876
Afgange	0	(78.400)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>225.744.544</b>	<b>4.365.163</b>
Opskrivninger primo	18.163.542	0
Årets opskrivninger	4.224.885	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>22.388.427</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.485.697)
Årets afskrivninger	0	(343.661)
Tilbageførsel ved afgang	0	75.133
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.754.225)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>248.132.971</b>	<b>2.610.938</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.

De 14 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 4,25% pr. 31.12.2019 mod 4,42% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,1 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 20,8 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør gennemsnitlig 724 kr. mod sidste års 782 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 6.962 m<sup>2</sup>. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 1.302 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 28%. 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.

Selskabets kontorejendom er ligeledes beliggende i Skanderborg. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6% pr. 31.12.2019, hvilket er identisk med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,1 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør gennemsnitlig 706 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 5.026 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.

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

- Selskabet har to ejendomme, som udgør ca 2% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2019, der måles på baggrund af et normaliseret driftsresultat og en afkastpct. på mellem 8-10 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 0,3 mio.kr. Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør gennemsnitlig 276 kr. og der er ikke realiseret tomgang.

- Selskabet besidder en ejendom beliggende i Nordjylland, som udgør ca 2% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2019, der måles på baggrund af et forventede driftsresultat fastsat ud fra ledelsens kendskab til lignende ejendomme i området, og en afkastpct. på mellem 10 pct. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,2 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. 31.12.2019.

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Tilgange	20.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Admincom Gastro ApS	Skanderborg	ApS	50

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.422.829	3.174.234	83.945.752	66.994.644
Bankgæld	0	0	42.164.126	0
Deposita	0	0	1.373.259	0
	<b>4.422.829</b>	<b>3.174.234</b>	<b>127.483.137</b>	<b>66.994.644</b>

## 8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>87.330</b>	<b>32.118</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 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.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev, nom. 30.700 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 248.133 t.kr.



# 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 aktiver

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.

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.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. fssocierede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

#### **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 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 proventet 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 nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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