



Admincom A/S

Danmarksvej 26
8660 Skanderborg
CVR-nr. 26681758

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.07.2024

Mette Michelsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Admincom A/S
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 26681758
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

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

Direktion

Lars Kromand, direktør
Mette Kromand Michelsen, 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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 10.07.2024

Direktion

Lars Kromand
direktør

Mette Kromand Michelsen
direktør

Bestyrelse

Laila Philbert Michelsen
formand

Lars Kromand

Magnus Kromand Michelsen

Mette Kromand Michelsen

Kenny Philbert Michelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Admincom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Admincom A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 10.07.2024

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 underskud på (591) t.kr., som ledelsen anser som værende utilfredsstillende.

Selskabet er i året fusioneret med det tilkøbte datterselskab MATR. NR. 2 AK LADEGÅRD ApS med tilbagvirkende kraft pr. 01.01.2023.

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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		11.703.146	10.018.687
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		52.858	(111.103)
Personaleomkostninger	2	(3.429.755)	(3.115.122)
Af- og nedskrivninger	3	(924.558)	(596.982)
Driftsresultat		7.401.691	6.195.480
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(333.669)	(617.650)
Andre finansielle omkostninger	4	(5.571.036)	(1.631.868)
Resultat før skat		1.496.986	3.945.962
Skat af årets resultat	5	(165.767)	(1.292.628)
Årets resultat		1.331.219	2.653.334
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.331.219	2.653.334
Resultatdisponering		1.331.219	2.653.334

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		230.891.927	212.407.434
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.424.832	3.507.255
Materielle aktiver	6	234.316.759	215.914.689
Kapitalandele i associerede virksomheder		237.436	55.971.105
Finansielle aktiver	7	237.436	55.971.105
Anlægsaktiver		234.554.195	271.885.794
Aktiver bestemt for salg		2.353.410	2.417.100
Varebeholdninger		2.353.410	2.417.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		259.031	556.612
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.944.114	429.105
Andre tilgodehavender		0	184.444
Periodeafgrænsningsposter		414.379	410.544
Tilgodehavender		37.617.524	1.580.705
Likvide beholdninger		5.418.606	7.209.188
Omsætningsaktiver		45.389.540	11.206.993
Aktiver		279.943.735	283.092.787

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		530.000	530.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		217.436	0
Overført overskud eller underskud		158.552.135	157.438.352
Egenkapital		159.299.571	157.968.352
Udskudt skat		11.810.900	9.356.200
Hensatte forpligtelser		11.810.900	9.356.200
Gæld til realkreditinstitutter		93.117.712	94.474.128
Deposita		1.102.100	334.984
Langfristede gældsforpligtelser	8	94.219.812	94.809.112
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	3.417.260	3.621.037
Bankgæld		6.188.036	3.049.423
Deposita		2.275.796	1.845.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder		446.578	527.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.294.514	2.126.303
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.843.844
Gæld til associerede virksomheder		500.778	222.752
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		14.706	24.483
Skyldige sambeskatningsbidrag		11.847	391.528
Anden gæld		463.937	305.921
Kortfristede gældsforpligtelser		14.613.452	20.959.123
Gældsforpligtelser		108.833.264	115.768.235
Passiver		279.943.735	283.092.787
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	530.000	0	157.438.352	157.968.352
Årets resultat	0	217.436	1.113.783	1.331.219
Egenkapital ultimo	530.000	217.436	158.552.135	159.299.571

Noter

1 Usikkerhed ved 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.

2 Personaleomkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Gager og lønninger	3.089.757	2.817.398
Pensioner	124.268	116.809
Andre omkostninger til social sikring	87.010	49.673
Andre personaleomkostninger	128.720	131.242
	3.429.755	3.115.122
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5

3 Af- og nedskrivninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	924.558	596.982
	924.558	596.982

4 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	117.514	150.980
Renteomkostninger i øvrigt	4.594.655	1.131.714
Øvrige finansielle omkostninger	858.867	349.174
	5.571.036	1.631.868

5 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	391.528
Ændring af udskudt skat	287.965	901.100
Refusion i sambeskatning	(122.198)	0
	165.767	1.292.628

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	217.571.040	6.488.185
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	13.150.000	0
Tilgange	8.629.469	850.795
Afgange	(4.527.564)	(100.128)
Kostpris ultimo	234.822.945	7.238.852
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.980.930)
Årets afskrivninger	0	(924.558)
Tilbageførsel ved afgange	0	91.468
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(3.814.020)
Dagsværdireguleringer primo	(5.163.606)	0
Årets dagsværdireguleringer	52.858	0
Tilbageførsel ved afgange	1.179.730	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(3.931.018)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	230.891.927	3.424.832

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

Selskabets investeringsejendomme består af 13 identiske ejendomme med samme beliggenhed, en kontorejendom samt fire øvrige ejendomme, der værdiansættes til en individuel dagsværdi.

De 13 identiske ejendomme er beliggende i Skanderborg og udgør en vægtning mellem privat og erhverv. Ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbase-rede model. Det fastsatte afkastkrav for ejendommene udgør mellem 4,6-6% pr. 31.12.2023 mod et 4,5-5,75% året før. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 14,8 mio.kr., mens en formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 18,2 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitligt 683 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 13.393 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang med 365 t.kr. 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 6,5% pr. 31.12.2023 mod 6,5% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4 mio.kr., mens en formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,7 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 1.956 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 5.026 m². Der er i regnskabsåret ikke realiseret tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder til 2 år.

Selskabet besidder tre erhvervsejendomme beliggende i henholdsvis Nordjylland og Skanderborg, som udgør ca. 4% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2023. Ejendommene måles på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på henholdsvis 4,6%-8%. En forøgelse af afkastkravene på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,7 mio.kr., mens en formindskelse af afkastkravene på 0,5%-point vil forøge værdien med 1 mio.kr. Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 473 kr., og der er realiseret tomgang på 263 t.kr.

Selskabet besidder en boligejendom beliggende i Aarhus C, som udgør ca. 1% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2024, der måles på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,6%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,2 mio.kr., mens en formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,3 mio.kr. Den faktiske leje pr. m² udgør 1.836 kr., og der er realiseret tomgang på 25 t.kr..

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	57.445.500
Afgange	(57.425.500)
Kostpris ultimo	20.000
Overførsler	(1.474.395)
Andel af årets resultat	(540.432)
Tilbageførsel ved afgang	2.232.263
Opskrivninger ultimo	217.436
Nedskrivninger primo	(1.474.395)
Overførsler	1.474.395
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	237.436

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.417.260	3.621.037	93.117.712	72.028.742
Deposita	0	0	1.102.100	0
	3.417.260	3.621.037	94.219.812	72.028.742

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	0	37.427

10 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev, nom. 10.790 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 230.892 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for det koncernforbundne selskab Lille Nyhavn A/S' mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

I regnskabsåret 2023 er selskabet fusioneret med datterselskabet MATR. NR. 2 AK LADEGÅRD ApS. Ved fusionen er sammenlægningsmetoden (Book value-metoden) anvendt, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Resultatopgørelsen og balancen for regnskabsåret 2022 indeholder på denne baggrund ikke regnskabstal for MATR. NR. 2 AK LADEGÅRD ApS.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

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 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:

	Brugstid
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.

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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

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 kontante beholdninger og 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 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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.