



Admincom A/S

Danmarksvej 26
8660 Skanderborg
CVR-nr. 26681758

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.07.2021

Lars Kromand
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Admincom A/S
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 26681758
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

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

Direktion

Lars Kromand
Mette Kromand Michelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 06.07.2021

Direktion

Lars Kromand

Mette Kromand Michelsen

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 06.07.2021

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 8.511 t.kr., som ledelsen anser som værende tilfredsstillende.

Selskabet har primo regnskabsåret stiftet datterselskabet Lille Nyhavn A/S ved indskud af aktiver.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 i 2020 har ikke at have haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.705.199	6.155.163
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.743.738	4.224.885
Personaleomkostninger	2	(2.718.840)	(4.132.870)
Af- og nedskrivninger	3	(365.814)	(320.928)
Driftsresultat		14.364.283	5.926.250
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(746.125)	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		49.163	0
Andre finansielle indtægter		72.228	0
Andre finansielle omkostninger	4	(2.630.837)	(3.168.109)
Resultat før skat		11.108.712	2.758.141
Skat af årets resultat	5	(2.598.000)	(608.000)
Årets resultat		8.510.712	2.150.141
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.510.712	2.150.141
Resultatdisponering		8.510.712	2.150.141

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		191.336.608	248.132.971
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.579.153	2.610.938
Materielle aktiver	6	193.915.761	250.743.909
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.808.235	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		69.163	20.000
Finansielle aktiver	7	31.877.398	20.000
Anlægsaktiver		225.793.159	250.763.909
Aktiver bestemt for salg		2.743.700	0
Varebeholdninger		2.743.700	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		346.037	321.605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.731.719	0
Andre tilgodehavender		800.062	395.336
Periodeafgrænsningsposter		236.106	293.979
Tilgodehavender		9.113.924	1.010.920
Likvide beholdninger		1.077.136	0
Omsætningsaktiver		12.934.760	1.010.920
Aktiver		238.727.919	251.774.829

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		530.000	530.000
Overført overskud eller underskud		56.803.878	48.293.166
Egenkapital		57.333.878	48.823.166
Udskudt skat		7.743.070	5.679.000
Hensatte forpligtelser		7.743.070	5.679.000
Gæld til realkreditinstitutter		78.856.288	83.945.752
Bankgæld		42.164.126	42.164.126
Deposita		1.011.350	740.250
Langfristede gældsforpligtelser	8	122.031.764	126.850.128
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	4.266.892	4.422.829
Bankgæld		10.946.142	7.570.296
Deposita		1.079.665	880.474
Modtagne forudbetalinger fra kunder		802.696	103.545
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.149.081	843.138
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.536.697	56.343.123
Gæld til associerede virksomheder		420.750	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		26.975	28.749
Anden gæld		390.309	230.381
Kortfristede gældsforpligtelser		51.619.207	70.422.535
Gældsforpligtelser		173.650.971	197.272.663
Passiver		238.727.919	251.774.829
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	530.000	48.293.166	48.823.166
Årets resultat	0	8.510.712	8.510.712
Egenkapital ultimo	530.000	56.803.878	57.333.878

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

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	2.502.845	3.654.106
Pensioner	107.923	222.064
Andre omkostninger til social sikring	43.776	113.847
Andre personaleomkostninger	64.296	142.853
	2.718.840	4.132.870
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	9

3 Af- og nedskrivninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	365.814	343.661
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(22.733)
	365.814	320.928

4 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	649.074	651.434
Renteomkostninger i øvrigt	1.752.642	1.829.388
Øvrige finansielle omkostninger	229.121	687.287
	2.630.837	3.168.109

5 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	2.598.000	608.000
	2.598.000	608.000

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	225.744.544	4.365.163
Tilgange	9.818.378	334.029
Afgange	(37.060.853)	0
Kostpris ultimo	198.502.069	4.699.192
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.754.225)
Årets afskrivninger	0	(365.814)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(2.120.039)
Dagsværdireguleringer primo	22.388.427	0
Årets dagsværdireguleringer	10.743.738	0
Tilbageførsel ved afgang	(40.297.626)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(7.165.461)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	191.336.608	2.579.153

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, en kontor-ejendom samt tre øvrige ejendomme, der værdiansættes til en individuel dagsværdi.

De 14 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 4,50% og 6,00% pr. 31.12.2020 mod fælles for alle ejendommene 4,25% året før. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11,3 mio.kr., mens en formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 14,0 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør ligesom i 2019 gennemsnitligt 724 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 6.962 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang med 715 t.kr., svarende til en tomgangs-procent på 14. 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 6,0% pr. 31.12.2019, hvilket er identisk med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,0 mio.kr., mens en formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 870 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 to erhvervsejendomme beliggende i henholdsvis Nordjylland og Skanderborg, som udgør ca. 2% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2020. Ejendommene måles på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på henholdsvis 8% og 10%. En forøgelse af afkastkravene på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,2 mio.kr., mens en formindskelse af afkastkravene på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,2 mio.kr. Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 362 kr., og der er ikke realiseret tomgang.

Selskabet besidder en udlejningsejendom beliggende i Nordjylland, som udgør ca. 2% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2020. Ejendommen måles på baggrund af et forventede driftsresultat fastsat ud fra ledelsens kendskab til lignende ejendomme i området, og et afkastkrav på 10%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 0,2 mio.kr., mens 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. m², og tomgang ikke er aktuel.

Selskabet besidder en boligejendom beliggende i Aarhus C, som udgør ca. 2% af den samlede dagsværdi pr. 31.12.2020, der måles på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 3,5%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,3 mio.kr., mens en formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,5 mio.kr. Den faktiske leje pr. m² udgør 1.764 kr., og der er ikke realiseret tomgang.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	0	20.000
Tilgange	32.554.360	0
Kostpris ultimo	32.554.360	20.000
Andel af årets resultat	0	49.163
Opskrivninger ultimo	0	49.163
Andel af årets resultat	(746.125)	0
Nedskrivninger ultimo	(746.125)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.808.235	69.163

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Lille Nyhavn A/S	Skanderborg	A/S	100

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

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.266.892	4.422.829	78.856.288	66.994.644
Bankgæld	0	0	42.164.126	0
Deposita	0	0	1.011.350	0
	4.266.892	4.422.829	122.031.764	66.994.644

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020 kr.	2019 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	87.330	32.118

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. 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. 35.690 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 191.337 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.

Koncernregnskab

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

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 tilknyttede virksomheder

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

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 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 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 penge-strømme 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.

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 nettorealiseringsværdi, 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.

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.