

Admiral Capital A/S – Delårsrapport for perioden 1. juli – 31. december 2016

Bestyrelsen i Admiral Capital A/S har i dag behandlet og godkendt selskabets delårsrapport for perioden 1. juli – 31. december 2016. Delårsrapporten er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Resultat af første halvår

- Periodens resultat før skat og værdireguleringer er et overskud på TDKK 11.144 mod et overskud på TDKK 10.982 samme periode sidste år.
- Koncernomsætningen blev på TDKK 60.093 mod TDKK 57.291 samme periode sidste år, svarende til en stigning på 4,9%.
- Periodens dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld udgør netto TDKK 2.716 mod TDKK 9.990 samme periode sidste år. Dagsværdireguleringen fordeler sig med TDKK 5.370 (2015/16: TDKK 10.554) for investeringsejendomme og TDKK -2.654 (2015/16: TDKK -564) for gæld.
- Egenkapitalen pr. 31. december 2016 udgør TDKK 265.202 mod en egenkapital på TDKK 174.516 pr. 31. december 2015.

Forventninger til regnskabsåret 2016/17

Selskabet forventer fortsat et overskud før skat og værdireguleringer i størrelsesordenen DKK 25–28 mio. for regnskabsåret 2016/17.

Aarhus, 28. februar 2017
På bestyrelsens vegne

Henrik Frisch,
Bestyrelsesformand

Kontaktperson:
Eventuelle henvendelser vedrørende selskabsmeddelelsen rettes til selskabets formand Henrik Frisch på telefon + 45 20 10 60 11.

Admiral Capital A/S

HOVED OG NØGLETAL

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

	1. halvår 1. juli 2016- 31. dec. 2016	1. halvår 1. juli 2015- 31. dec. 2015	Årsregnskab 1. juli 2015- 30. juni 2016
	TDKK	TDKK	TDKK
RESULTATOPGØRELSE			
Nettoomsætning	60.093	57.291	117.434
Resultat før finansielle poster	26.036	26.237	55.089
Finansielle poster, netto	-14.891	-15.255	-35.031
Resultat før dagsværdiregulering	11.144	10.982	20.058
Dagsværdiregulering af ejendomme og gæld	2.716	9.990	36.142
Periodens resultat før skat	13.860	20.972	56.200
Periodens resultat	10.811	16.358	46.100
Totalindkomst i alt	10.811	16.358	46.100
BALANCE			
Balancesum	2.054.655	1.974.710	1.998.941
Investerings ejendomme	1.969.393	1.926.084	1.962.202
Periodens investering i materielle anlægsaktiver	2.412	46.274	59.917
Egenkapital	265.202	174.516	203.584
Langfristede forpligtelser	1.746.598	1.769.364	1.751.881
Kortfristede forpligtelser	42.855	30.830	43.476
PENGESTRØMSOPGØRELSE			
Pengestrømme fra driftsaktivitet	13.566	9.635	25.187
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.563	-7.024	-59.990
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	39.866	12.789	34.273
Periodens pengestrømme	50.869	15.400	-530
NØGLETAL			
Afkastningsgrad (ROIC), %*	2,5	2,7	2,8
Soliditetsgrad, %	12,9	8,8	10,2
Forrentning af egenkapital før dagsværdiregulering, %*	9,5	15,2	12,6
Indre værdi pr. aktie, kr.	2,02	1,90	2,22
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	0,10	0,18	0,61
Aktiekurs, ultimo, kr.	1,71	1,70	1,87
Antal medarbejdere	7	6	8

* For halvåret er der omregnet til årsbasis

Nøgletalsdefinitioner fremgår af årsrapporten for 2015/16 side 11.

Admiral Capital A/S

Ledelsesberetning

Begivenheder i perioden

Periodens resultat følger overordnet set budgettet og forventningerne til regnskabsåret 2016/17.

Perioden har været præget af følgende forhold:

- Selskabets aktiekapital er i august 2016 udvidet ved en fortegningsretsemission på 39.833.170 stk. B-aktier til kurs DKK 1,30 pr. aktie. Herefter udgør selskabets aktiekapital i alt 131.466.144 stk. aktier fordelt med 4.000.000 stk. A-aktier og 127.466.144 stk. B-aktier.
- Omkostninger i forbindelse med fortegningsretsemissionen beløber sig til DKK 1,0 mio. og er fratrukket bruttoprovenuet via egenkapitalen.
- Der er i perioden afholdt omkostninger til konsulenter, advokater og revisorer i forbindelse med undersøgelse af nye forretningsområder og investeringer mv., hvilket udgør DKK 7,1 mio.
- I datterselskabet Admiral DS 1 ApS er der indregnet en indtægt på DKK 2,9 mio. inkl. renter på DKK 0,3 mio. vedrørende tilbagebetalt dækningsafgift for perioden 2013-2016 som følge af en reduktion af ejendomsværdien for ejendommen A.C. Meyers Vænge.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning i form af lejeindtægter mv. udgjorde i første halvår 2016/17 TDKK 60.093 mod TDKK 57.291 i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 4,9%. Stigningen kan primært henføres til en forbedret udlejningssituation i Admiral DS 2 ApS og Nor Fjor ApS, samt at Admiral DS 5 ApS er fuldt implementeret i koncernens drift.

Driftsomkostninger er faldet med TDKK 2.629 og kan hovedsagelig henføres til tilbagebetaling af dækningsafgift i Admiral DS 1 ApS for årene 2013-2016 som følge af en reduceret ejendomsværdi for A.C. Meyers Vænge.

Andre eksterne omkostninger er steget med TDKK 5.435 til TDKK 11.223 mod TDKK 5.788 i samme periode sidste år, hvilket primært kan henføres til, at der er i 2016/17 er afholdt betydelige omkostninger til konsulenter, advokater og revisorer i forbindelse med undersøgelse af nye forretningsområder.

Balance

Investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2016 TDKK 1.969.393 mod TDKK 1.962.202 pr. 30. juni 2016. Stigningen udgøres af aktiverede forbedringer og en dagsværdiregulering af ejendommene på TDKK 5.370. Der er ikke erhvervet nye porteføljer i perioden.

Prioritetsgæld, gæld til pengeinstitutter og anden langfristet gæld er faldet med netto TDKK 7.583 i forhold til pr. 30. juni 2016, som følge af afdrag i perioden.

Admiral Capital A/S

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør pr. 31. december 2016 TDKK 13.566 mod TDKK 9.635 for samme periode sidste år, mens pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør TDKK -2.563 pr. 31. december 2016 mod TDKK -7.024 samme periode sidste år. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør TDKK 39.866 pr. 31. december 2016 mod TDKK 12.789 samme periode sidste år, hvorefter periodens pengestrømme for perioden 1. juli – 31. december 2016 udgør TDKK 50.869 mod TDKK 15.400 samme periode sidste år. Det positive likviditetsflow kan hovedsagelig henføres til det modtagne provenu ved kapitalforhøjelsen i august 2016 på netto DKK 50,8 mio.

Begivenheder efter udløb af rapporteringsperioden

Der er ikke indtruffet begivenheder, der øver indflydelse på selskabets rapportering for perioden 1. juli – 31. december 2016.

Forventninger til regnskabsåret 2016/17

Med udgangspunkt i følgende forudsætninger forventer selskabet uændret et overskud før skat og værdireguleringer i størrelsesordenen DKK 25–28 mio. for regnskabsåret 2016/17:

- Omkostningerne i Admiral Capital A/S forventes at stige på grund af øgede aktiviteter i koncernen, herunder styrkelse af organisationen.
- Tomgangen på koncernens ejendomsportefølje forventes at blive reduceret for både bolig- og erhvervslejemål, som følge af øgede og udførte vedligeholdelsesarbejder, samt som følge af den forøgede udlejningsindsats, der er foretaget i det foregående regnskabsår.
- Omsætningen er baseret på en forudsætning om forøgede årlige lejeindtægter på 1,5-2%, mens driftsomkostningerne forventes at stige med ca. 1-1,5%. Driftsomkostningerne vil være væsentligt påvirket af afholdte vedligeholdelsesomkostninger.
- Der forventes at skulle anvendes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter på DKK 20-23 mio. i regnskabsåret 2016/17. Behovet for forbedring og vedligeholdelse af koncernens ejendomsportefølje vurderes løbende af ledelsen og justeres under hensyntagen til koncernens økonomiske udvikling.
- Renteomkostningerne er baseret på en forudsætning om uændret renteniveau og uændret låneportefølje, ligesom resultatforventningerne er baseret på en forudsætning om uændret ejendomsportefølje.

Admiral Capital A/S

Forventninger til den fremtidige økonomiske udvikling er i sagens natur forbundet med usikkerhed, og selskabets faktiske resultater kan derfor afvige fra forventningerne. Forhold, som kan medføre, at de opnåede resultater afviger fra forventningerne, er blandt andet, men ikke udelukkende, ændringer i de makroøkonomiske og politiske forudsætninger, ejendomsmarkedet, ændringer i forudsætningerne om lejer og tomgang samt driftsomkostninger, volatilitet i ejendomspriser, lovmæssige ændringer inden for blandt andet skat, mulige forstyrrelser i driften som følge af udefrakommende begivenheder etc. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i selskabets årsrapport for 2015/16. De væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer er uændrede i forhold til beskrivelsen i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for første halvår af regnskabsåret 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Der er ikke udarbejdet delårsrapport for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Anvendt regnskabspraksis i delårsrapporten er uændret i forhold til selskabets årsrapport for 2015/16, der er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Der henvises til årsrapporten for 2015/16 for en nærmere beskrivelse af regnskabspraksis.

Admiral Capital A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. juli – 31. december 2016 for Admiral Capital A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 " Præsentation af delårsrapporter" og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli – 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og den finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

Aarhus, 28. februar 2017

Direktion

Poul Steffensen

Bestyrelse

Henrik Frisch
Bestyrelsesformand

Michael Brag

Søren Eriksen

Admiral Capital A/S

Totalindkomstopgørelse 1. juli - 31. december

	1. halvår 1. juli 2016 - 31. dec. 2016	1. halvår 1. juli 2015 - 31. dec. 2015	Årsrapport 1. juli 2015 - 30. juni 2016
	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning	60.093	57.291	117.434
Driftsomkostninger	-19.087	-21.716	-43.270
Bruttoresultat	41.005	35.575	74.164
Personaleomkostninger	-3.489	-3.462	-8.063
Andre eksterne omkostninger	-11.223	-5.788	-10.596
Afskrivninger	-258	-88	-416
Resultat før finansielle poster	26.036	26.237	55.089
Finansielle indtægter	584	1.169	20
Finansielle omkostninger	-15.475	-16.424	-35.051
Resultat før dagsværdiregulering	11.144	10.982	20.058
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.370	10.554	34.291
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme	-2.654	-564	1.851
Periodens resultat før skat	13.860	20.972	56.200
Skat af periodens resultat	-3.049	-4.614	-10.100
Periodens resultat og totalindkomst	10.811	16.358	46.100
Indtjening pr. aktie (EPS), kr. (svarer til udvandet indtjening pr. aktie, kr.)	0,10	0,18	0,61

Admiral Capital A/S

Aktiver

	1. halvår	1. halvår	Årsrapport
	31. dec. 2016	31. dec. 2015	30. juni 2016
	TDKK	TDKK	TDKK
Langfristede aktiver:			
Investeringsejendomme	1.969.393	1.926.084	1.962.202
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.584	1.318	2.251
Deposita	288	63	136
Langfristede aktiver	1.972.265	1.927.465	1.964.589
Kortfristede aktiver:			
Tilgodehavender fra udlejning	1.879	150	2.082
Andre tilgodehavender	2.089	2.688	3.064
Periodeafgrænsningsposter	456	1.380	2.109
Frie likvider	77.966	43.027	27.097
Kortfristede aktiver	82.390	47.245	34.352
Aktiver	2.054.655	1.974.710	1.998.941

Admiral Capital A/S

Passiver

	1. halvår 31. dec. 2016	1. halvår 31. dec. 2015	Årsrapport 30. juni 2016
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital:			
Aktiekapital	131.466	91.633	91.633
Overført resultat	133.736	82.883	111.951
Egenkapital	265.202	174.516	203.584
Langfristede forpligtelser:			
Prioritetsgæld	1.620.670	1.577.856	1.624.428
Gæld til pengeinstitutter	47.294	47.773	51.269
Deposita og forudbetalt leje	40.271	40.209	40.975
Anden langfristet gæld	10.681	84.591	10.681
Aktiebaseret vederlæggelse	211	0	107
Udskudt skat	27.470	18.935	24.421
Langfristede forpligtelser	1.746.598	1.769.364	1.751.881
Kortfristede forpligtelser:			
Prioritetsgæld	14.531	18.572	14.524
Gæld til pengeinstitutter	12.740	4.983	12.597
Leverandører	7.615	4.671	5.289
Anden gæld	6.655	2.588	7.684
Periodeafgrænsningsposter	1.315	16	3.382
Kortfristede forpligtelser	42.855	30.830	43.476
Gældsforpligtelser	1.789.453	1.800.194	1.795.357
Passiver	2.054.655	1.974.710	1.998.941

Admiral Capital A/S

Egenkapitalopgørelse 1. juli - 31. december

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli 2015	57.597	56.313	113.910
Konvertering af ansvarligt lån	34.036	10.212	44.248
Periodens resultat		16.358	16.358
Totalindkomst 1. juli - 31. december 2015		16.358	16.358
Egenkapital 31. december 2015	91.633	82.883	174.516
Egenkapital 1. juli 2016	91.633	111.951	203.584
Kapitalforhøjelse	39.833	10.974	50.807
Periodens resultat		10.811	10.811
Totalindkomst 1. juli - 31. december 2016		10.811	10.811
Egenkapital 31. december 2016	131.466	133.736	265.202

Admiral Capital A/S

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 31. december

	1. halvår 1. juli 2016 - 31. dec. 2016	1. halvår 1. juli 2015 - 31. dec. 2015	Årsrapport 1. juli 2015 - 30. juni 2016
	TDKK	TDKK	TDKK
Resultat før finansielle poster	26.036	26.237	55.089
Ændring i tilgodehavender	2.831	2.756	-281
Ændring i kortfristet gæld	-771	-4.191	4.887
Renteindbetalinger	584	1.169	20
Renteudbetalinger	-15.475	-16.424	-35.051
Afskrivninger	258	88	416
Aktiebaseret vederlæggelse	104	0	107
Pengestrømme fra driftsaktivitet	13.566	9.635	25.187
Køb af investeringsejendomme og forbedringer	-1.820	-6.887	-58.519
Køb af andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-591	-137	-1.398
Betalt depositum	-152	0	-73
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.563	-7.024	-59.990
Afdrag på prioritets- og bankgæld	-10.941	-11.227	-16.819
Optagelse af prioritets- og bankgæld	0	0	27.750
Optagelse af ansvarligt lån	0	24.016	24.016
Omkostninger ved konvertering af lån	0	0	-674
Kapitalforhøjelse excl. omkostninger forbundet hermed	50.807	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	39.866	12.789	34.273
Periodens pengestrømme	50.869	15.400	-530
Likvider primo	27.097	27.627	27.627
Likvider ultimo	77.966	43.027	27.097

Noter

Note 1	Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
Note 2	Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Note 1. Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af delårsrapporten for 1. juli - 31. december 2016 i overensstemmelse med IAS 34 foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn og vurderinger samt opstiller forudsætninger, som danner grundlag for indregning og måling samt præsentation af koncernens aktiver og forpligtelser. Ledelsen har anlagt følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med udarbejdelse af delårsrapporten for 1. juli - 31. december 2016 har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for væsentlige reguleringer af den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, opgjort på baggrund af en "Discountet Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er de årlige ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger samt diskonteringsrenten, som blandt andet består af afkastkrav, lånerente og inflation. I gennemsnit er der anvendt en diskonteringsfaktor på 6,64%, og for de enkelte ejendomsporteføljer på selskabsniveau ligger spændet fra 5,50% til 8,15%.

Ved opgørelse af de fremtidige pengestrømme er der udarbejdet særskilte budgetter per ejendom indeholdende lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, og disse har dannet grundlag for indregning i DCF-modellen. De budgetterede lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation, og der er indregnet en lejestigning på 1,5% til 2% baseret på de budgetterede lejeindtægter. Tomgangen er også budgetteret med udgangspunkt i den nuværende lejesituation og er fastsat til 20%, ligesom forventede vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret per ejendom og fremskrevet med en årlig stigning på 1,5%.

Admiral Capital A/S

Note 1. Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Følsomhedsanalyse af diskonteringsfaktor

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør DKK 1.970 mio. pr. 31. december 2016. Følsomheden er primært afhængig af ændringer i forrentningskravet. I nedenstående tabel er vist effekten af henholdsvis fald i diskonteringsfaktor på 0,25% og 0,50% samt stigning i diskonteringsfaktor på 0,25% og 50%. Hvis diskonteringsfaktoren eksempelvis falder med 0,25%, vil dagsværdien af koncernens ejendomme stige med DKK 130 mio., mens en stigning i diskonteringsfaktoren med 0,25% vil resultere i et fald på DKK 101 mio. under forudsætning af, at øvrige parametre er uændrede.

Koncern - 31. december 2016	Ændring i	Ejendoms- værdi	Regulering
	diskonterings- faktor i %		af ejendoms- værdi
	%	DKK mio.	DKK mio.
Fald i diskonteringsfaktor	-0,50	2.239	269
Fald i diskonteringsfaktor	-0,25	2.100	130
Basis	6,64	1.970	
Stigning i diskonteringsfaktor	+0,25	1.869	-101
Stigning i diskonteringsfaktor	+0,50	1.772	-198

Admiral Capital A/S

Note 2. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Nedenstående tabel viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver og forpligtelser. Beløbet svarer til koncernens realkreditlån eksklusiv renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver og forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til koncernens lån samt renteaftaler. Gæld, som er knyttet til finansiering af investeringsejendomme, måles til gældens dagsværdi på balancedagen.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved niveau 3 er, at investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi, opgjort på baggrund af en "Discountet Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager i udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbage-diskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor.

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioden. Selskabets politik for overførsler mellem de enkelte dagsværdihierarkier er, at der skal tilgå den enkelte post, andre og mere præcise målinger, førend en overførsel finder sted.

Koncern - 31. december 2016	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost i alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme			1.969.393	1.969.393
Langfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	1.620.670			1.620.670
Aktiebaseret vederlæggelse			211	211
Kortfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	14.531			14.531
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	1.635.200	0	1.969.604	

Prioritetsgæld er værdiansat ud fra den officielle kursværdi på balancedagen, og vurderet til niveau 1. Tidligere indgik prioritetsgæld på niveau 2, men sammenligningstallene for 2015/16 er reklassificeret til niveau 1.

Admiral Capital A/S

Note 2. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter (fortsat)

Koncern - 31. december 2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost i alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme			1.926.084	1.926.084
Langfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	1.577.856			1.577.856
Kortfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	18.572			18.572
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	1.596.428	0	1.926.084	

For finansielle aktiver og forpligtelser, som ikke måles til dagsværdi, anses den bogførte værdi tilnærmelsesvis at være lig dagsværdi.