

Ekona A/S

Hedevej 14, Gl Rye, 8680 Ry
CVR-nr. 14 20 24 47

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.06.19

Hans Erik Møller-Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17 - 27

Selskabet

Ekona A/S
Hedevej 14, Gl Rye
8680 Ry
Hjemsted: Ry
CVR-nr.: 14 20 24 47
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Søren Møller-Nielsen

Bestyrelse

Formand Hans Erik Møller-Nielsen
Nina Marie Møller-Nielsen
Thomas Rathcke

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Ekona A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 5. juni 2019

Direktionen

Søren Møller-Nielsen
Direktør

Bestyrelsen

Hans Erik Møller-Nielsen
Formand

Nina Marie Møller-Nielsen

Thomas Rathcke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ekona A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ekona A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 derudover 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 5. juni 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33244

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Følsomhedsanalyse investeringsejendomme

Ændringer i afkatsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien og omvendt vil et fald i afkastkrav fører til en stigning i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående overisgt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkatsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Værdi af ejendomme	t.DKK 310.710
Værdi ved ændring i afkastkrav på 0,50%	t.DKK 277.311
Værdi ved ændring i afkastkrav på -0,50%	t.DKK 353.914

De foretagne vurderinger er udarbejdet på baggrund af tilgængelig statistik over værdistigninger på ejendomsselskaber i det aktuelle marked for ejendomme, der handles. Desuden har selskabet af flere omgange gennemført forespørgsler til og forhandlinger med flere forskellige, lokale erhvervsejendomsmæglerfirmaer omkring værdiansættelsen.

Der er stikprøvevis udført vurdering af ejendommens værdi efter DCF modellen med en anbefalet tidshorisont på 10 år. DCF modellen medførte ikke signifikante forskelle i forhold til metoden med direkte afkast.

Den endelige vurdering er fastlagt i samråd med selskabets revisor.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -24.743.727 mod DKK 6.405.206 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 102.500.797. Der er i årets løb ikke tilkøbt eller frasolgt ejendomme-

Selskabets resultatopgørelse er negativ påvirket med t.DKK 41.685 før skat, hvilket kan henføres til, at ledelsen har anerkendt ikke at have et tilgodehavende hos selskabets pengeinstitut.

Årets bruttofortjeneste udgør DKK 10.025.631 mod DKK 12.129.193 i 2017. Faldet i bruttofortjeneste kan primært henføres til følgende forhold:

Indtægter ejendomme

Faldende indtægter på følgende ejendomme:

- 3007 Rosensgade (svagt faldende indtægter)
- 3008 Gammel Landevej (svagt faldende indtægter)
- 3050 Småejendomme (markant fald som følge af salg af tre ejendomme i slutningen af 2017)
- 3090 Gudurunsvej (svagt faldende indtægter)

I alt er lejeindtægter faldet fra t.DKK 17.731 i 2017 til t.DKK 17.169 i 2018 svarende til et samlet fald på t.DKK 562, der primært kan henføres til ovennævnte salg af ejendomme.

Med ansættelse af en ekstra ejendomsinspektør og administrator, jf. nedenstående, er fokus på udlejning forøget og ledelsen forventer for 2019 og frem en normalisering af indtægter i Rosensgade, Gammel Landevej samt Gudrunsvej.

Driftsudgifter ejendomme

Driftsudgifter har i 2018 været stabile med et omfang på t.DKK 3.031 i 2018 mod t.DKK 3.144 i 2017 svarende til et mindre fald på t.DKK 113, hvoraf t.DKK 73 hidrører fra de tre solgte ejendomme.

Udvendig vedligeholdelse

Udgifter til udvendig vedligeholdelse er steget fra t.DKK 1.021 i 2017 til t.DKK 2.270 i 2018. Af den samlede stigning på t.DKK 1.249 vedrører 2/3 vinduesudskiftning i Falsergade 33A+B, mens resten primært kan henføres til istandsættelse af fuldstændigt nedslidte lejligheder jf. omtale nedenfor.

Indvendig vedligeholdelse

Udgifter til indvendig vedligeholdelse er steget fra t.DKK 427 i 2017 til t.DKK 528 svarende til en stigning på t.DKK 101. Stigningen skyldes primært i) at flere lejemaal har konto for indvendig vedligeholdelse og ii) at flyttefrekvensen har været stigende i 2018 jf. nedenstående.

Ledelsen forventer en normalisering af bruttofortjenesten i 2019.

Der er ikke i 2018 foretaget større, samlede renoveringsarbejder udover vinduesudskiftning i Falstergade 33A+B og renovering af opsagte lejligheder. I 2018 har der således været fraflytning i lejligheder, som oprindeligt var udlejet af Kolding Kommune som led i kommunens pligt til husning af boligløse. Lejlighederne var ved fraflytning stærkt nedslidte (ødelagte), og de blev totalrenoveret og genudlejet til markedsleje, mens et betydeligt tab

(flytteafregning) fortsat søges inddrevet ved inkasso. Det er ledelsens opfattelse, at disse lejlighed var de mest nedslidte og ledelsen forvetner derfor ikke udgifter til totalreovering i samme størrelsesorden fremover.

Der gennemføres uændret og løbende optimeringer i driften. Dette er en fortsættelse af den politik, som blev påbegyndt i 2011, hvor der blev skiftet administrator. Denne nye administrator har nået det mål, at der ikke er unødige forsinkelser i forbindelse med udbedring af mangler (reklamationer fra ejendommens lejere). Gammel efterslæb (vedligeholdelsesmæssigt) er indhentet 100%.

Ved årsskiftet 2017/2018 påbegyndtes montering af koldt- og varmtvandsmålere, så der ved udgangen af 2018 er individuel måling af forbrug i 95,0% af alle lejligheder (bortset fra værelser). Ved de resterende lejligheder er det ikke rentabelt/muligt at indføre vandregnskab.

Udgiften hertil andrager t.DKK 929. Med tillæg af byggeadministration opkræves fra og med 2019 en moderniseringsforhøjelse på 7-10% på grundlag heraf.

Huslejen er nedreguleret i forbindelse med, at lejerne selv betaler for vand og vandafledning efter måler. Der forventes både besparelser for Ekona og lejerne, da indførelse af vandregnskaber sædvanligvis medfører større sparsommelighed. Adgang til forbrugstal for de nye målere er muligt for både udlejer og lejer. Ekstremt stort forbrug kan derfor følges op med en forhøjelse af aconto vandbidraget eller en adfærdsændring, hvilket allerede sket i flere tilfælde.

Der er i 2018 antaget en vicevært til servicering af ejendommene i Odder, Brabrand, Århus og Spørring.

Der er i 2018 endvidere antaget yderligere en ejendomsinspektør på timelønsbasis til servicering af ejendommene i Brabrand, Århus, Spørring og Randers. Den pågældende har tidligere været ansat ved ejendommenes administrator og kunne derfor indtræde i jobbet uden nævneværdige problemer/udfordringer.

Viceværtfunktionen vedr. alle ejendomme er genoprettet pr. medio 2018. Der er fortsat behov for støtte til lejere, der har påtaget sig viceværtforpligtelsen. Det er fortsat tanken at optimere tidsforbruget for de ansatte viceværter gennem anskaffelse af klipperobotter. Erfaringerne hidtil er, at der skal ske månedlig servicering af ringledning og robotens indstilling for at klippefunktionen kan fungere 100% optimalt.

Ekona fører løbende kontrol og udfører vejledning af kontraktpartnere, således at Ekonas målsætning er i fokus. Ekona er opmærksom på den udfordring, der ligger i at entreprenørerne ved årsskiftet 2018/2019 er pressede (arbejdsområde kontra kapacitet).

I takt med, at realrenten er faldet, har flere og flere lejere ønsket at flytte til ejerboliger - selv

efter en ganske kort lejeperiode. Denne tendens har igen i 2018 øget flyttefrekvensen og dermed også tomgangslejen udover det forventede. Den gennemsnitlige tomgangsleje har i 2018 ligget på ca. DKK 16.000 mod ca. DKK 9.000 pr. måned i 2017 og ca. DKK 4.000 i 2016. Ved årsskiftet er tomgangslejen nedbragt til DKK 6.000 pr. måned.

Det er enkelte større lejligheder, værelser udenfor bykernen (Aarhus), et uopvarmet lagerrum og parkeringspladser /garager, der har stået uden lejer. For 2019 er målet af holde tomgangslejen under DKK 7.500,00 pr. måned svarende til 0,2%.

Administrationen er pr. 31.12.2018 ajour med det daglige arbejde. Den uddelegerede bogføringsfunktion er stabil og velfungerende.

Driften foregår fortsat i henhold til totalbudgetter for ejendomme og administration. Pr. 31.12.2018 er der påbegyndt udarbejdelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019 og frem. I 2019 afdrages der ordinært ca. 8,0 mio. på de optagne realkreditlån. Ekona har gennem drift og låntagning ved bestyrelse/aktionærer den nødvendige likviditet til at gennemføre denne opsparing.

Konsekvenserne af den lejelov, som trådte i kraft 01.05.2015 i form af øget arbejde ved fra- og indflytningssyn, er en mærkbart øget, administrativ belastning. Tidsforbruget pr. syn ligger i snit på 9 - 12 timer incl. rekvisitioner i tilslutning til flyttesynene. Det er på denne baggrund, at uddelegering af bogføringsfunktionen, ansættelsen af yderligere en ejendomsinspektør og administrators ansættelse af en 4/5 tids medarbejder skal ses. Det er et ledelsesmæssigt fokusområde, at nedbringe dette tidsforbrug markant.

Ekona anvender også i stigende grad advokat til at føre tvistesager (huslejenævn / domstol). Som ekstraordinær opgave i 2019 skal samtlige fælles og individuelle moderniseringer, som er gennemført i ejendommene, dokumenteres. Dette vil være af stor værdi – dels i forbindelse med tvister, dels ved realisering af ejendomme.

Fra tid til anden synes det at være et lejerønske at få afprøvet, om Ekona opkræver en lovlig husleje. I 2018 er der rejst sager for huslejenævnet for 14 lejemål (fordelt på 2 ejendomme) om huslejens størrelse. På tidspunktet for årsrapportens aflæggelse har Ekona fået fuldt medhold ved huslejenævnet vedrørende de 10 sager (i en ejendom). Huslejenævnets afgørelse er ikke indbragt for boligretten. 2 sager (i anden ejendom) er anket til landsretten.

Samarbejdet med Alm. Brand, har gennem året været tilfredsstillende. I forhold til tidligere år (andet forsikringsselskab) er skadesfrekvensen faldet betydeligt. Ledelsen afsøger muligheden for at tegne en retshjælpsforsikring for udlejere (nyt produkt ved Alm. Brand).

Forventet udvikling

Det er almindelig kendt, at investering i udlejningsejendomme først giver et tilfredstillende resultat efter ca. 14 års ejerskab. Ekona A/S har erhvervet ejendommene:

- Rosensgade 105 - 107, Odder den 01.04.2008
- Rosensgade 109 - 111, Odder den 01.04.2008
- Frydsvej 3 - 9 og 13 - 19, Kolding den 31.12.2005
- Carl Plougs Vej 120 - 132, Kolding den 31.12.2005
- Gøhlmannsvej 54 - 64, Kolding den 31.12.2005
- Katirnegade 29, 33, 35 og 37, Kolding den 31.12.2005
- Udsigten 21 - 23, Kolding den 31.12.2005

Øvrige ejendomme er erhvervet i år 2000 eller tidligere.

Både de oplyste ejendomme og Ekona A/S's andre ejendomme har en gunstig udvikling og nærmer sig afkastmæssigt det maksimale. Der forventes gennemført stigninger til markedslejen i takt med, at rentesikrede lån bliver amortiseret jf. oprindeligt pantebrev. Lån vedr. byfornyelser er således amortiseret vedr. bl.a. Katrinegade 33, 35 og 37, Kolding.

Restancer ved fraflyttende lejere udviser for 2018 en stigende tendens. Restancer vedr. flytteistandsættelser overgives konsekvens til inkasso.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
	10.025.631	12.129.193
	10.025.631	12.129.193
2 Personaleomkostninger	-1.761.665	-1.525.367
	8.263.966	10.603.826
	8.263.966	10.603.826
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.016.065	1.530.001
	14.280.031	12.133.827
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.274	-22.437
3 Andre finansielle indtægter	681.025	712.586
4 Andre finansielle omkostninger	-46.880.217	-4.856.081
	-31.924.435	7.967.895
Skat af årets resultat	7.180.708	-1.562.689
	-24.743.727	6.405.206
	-24.743.727	6.405.206
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-24.743.727	6.405.206
	-24.743.727	6.405.206
I alt	-24.743.727	6.405.206

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	310.710.000	303.490.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	310.710.000	303.490.000
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.801	46.075
	Deposita	45.000	45.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	85.801	91.075
	Anlægsaktiver i alt	310.795.801	303.581.075
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	417.810	418.651
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	537.258	529.581
	Andre tilgodehavender	3.399.523	45.492.248
6	Tilgodehavender i alt	4.354.591	46.440.480
	Likvide beholdninger	405.801	57.869
	Omsætningsaktiver i alt	4.760.392	46.498.349
	Aktiver i alt	315.556.193	350.079.424

	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	582.000	582.000
Overført resultat	101.918.797	126.662.524
Egenkapital i alt	102.500.797	127.244.524
Hensættelser til udskudt skat	26.458.304	33.639.012
Hensatte forpligtelser i alt	26.458.304	33.639.012
7 Gæld til realkreditinstitutter	129.899.363	137.652.597
Langfristede gældsforpligtelser i alt	129.899.363	137.652.597
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.501.287	6.681.962
Gæld til øvrige kreditinstitutter	40.918.014	35.493.852
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.941.230	7.021.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser	728.990	661.346
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.855	19.607
Selskabsskat	0	78.518
Anden gæld	591.353	1.586.315
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	56.697.729	51.543.291
Gældsforpligtelser i alt	186.597.092	189.195.888
Passiver i alt	315.556.193	350.079.424

8 Eventualaktiver

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	582.000	120.257.318
Forslag til resultatdisponering	0	6.405.206
Saldo pr. 31.12.17	582.000	126.662.524
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	582.000	126.662.524
Forslag til resultatdisponering	0	-24.743.727
Saldo pr. 31.12.18	582.000	101.918.797

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2018 DKK	2017 DKK
Tilbageførelse af tilgodehavende	Andre finansielle omkostninger	41.684.616	0

Selskabets resultatopgørelse er negativ påvirket med t.DKK 41.685 før skat, hvilket kan henføres til, at ledelsen har anerkendt ikke at have et tilgodehavende hos selskabets pengeinstitut.

2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.545.510	1.312.321
Pensioner	110.831	111.066
Andre omkostninger til social sikring	20.083	17.661
Andre personaleomkostninger	85.241	84.319
I alt	1.761.665	1.525.367
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

	2018 DKK	2017 DKK
--	-------------	-------------

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	20.877	27.045
Renteindtægter i øvrigt	364	428
Øvrige finansielle indtægter	659.784	685.113
Øvrige finansielle indtægter	660.148	685.541
I alt	681.025	712.586

	2018 DKK	2017 DKK
--	-------------	-------------

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	715	1.440
Renteomkostninger i øvrigt	5.099.058	4.821.227
Øvrige finansielle omkostninger	41.780.444	33.414
Øvrige finansielle omkostninger i alt	46.879.502	4.854.641
I alt	46.880.217	4.856.081

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	175.278.080
Tilgang i året	954.838
Kostpris pr. 31.12.18	176.232.918
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	128.211.920
Dagsværdireguleringer i året	6.265.162
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	134.477.082
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	310.710.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat. Det anvendte normaliseret driftsresultat er t.DKK 11.710. Det anvendte gennemsnitlige afkastkrav er 2,5 - 6,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om beboelsesejendomme beliggende i Aarhus og Kolding.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 99,5% af ejendommens samlede areal. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter er baseret på lejen pr. 1. januar 2019. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Tilgodehavender

I posten andre tilgodehavender indgår konti hos Grundejernes Investeringsfond med t.DKK 3.399. Beløbet består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling, og er omfattet af bindingspligt. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	59.989
Gæld til realkreditinstitutter	7.501.287	96.006.262	137.400.650	144.274.570
I alt	7.501.287	96.006.262	137.400.650	144.334.559

8. Eventualaktiver

Grundejernes Investeringsfond

Selskabet har et negativt indestående på §18B konto på i alt t.DKK 4.111 hos Grundejernes Investeringsfond. Det negative indestående (tilgodehavende) reduceres i takt med, at de opkrævede indbetalinger fra lejerne i henhold til boligreguleringsloven over de kommende år overstiger de afholdte vedligeholdelsesomkostninger.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Excalibur-Danmark Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 137.401 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 310.710.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 30.270, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 310.710.

Der er tinglyst pantebrev vedrørende byfornyelseslån. Lånene, som pr. 31 december 2018 udgør t.DKK 8.321, er ikke opført i balancen, idet ydelserne betales af staten.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Tilbageførelse af tilgodehavende

Som følge af, at selskabets ledelse har anerkendt ikke at have et tilgodehavende hos selskabets pengeinstitut er selskabets resultat for 2018 negativ påvirket med t.DKK 32.514. Pr. 31.12.18 reduceres egenkapitalen med t.DKK 32.514, og balancesummen reduceres med t.DKK 41.685 som følge af det ændrede skøn.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsomkostninger****Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.