

# **Ekona A/S**

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

## **Årsrapport for 2016**

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 9
Ledelsesberetning	10 - 16
Resultatopgørelse	17
Balance	18 - 19
Egenkapitalopgørelse	20
Noter	21 - 34

---

---

**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

---

**Modervirksomhed**

---

Excalibur-Danmark Holding ApS, Skanderborg

---

**Dattervirksomhed**

---

Aros Service ApS, Skanderborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 31. maj 2017

**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 med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Ekona A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets ledelse har under regnskabsposten andre tilgodehavender i balancen indregnet et tilgodehavende på t. DKK 35.497 vedrørende en verserende retssag anlagt af selskabet mod Nordea. Indregning af aktivet påvirker selskabets egenkapital med t. DKK 27.688 og forøger selskabets hensættelser vedr. udskudt skat med t. DKK 7.809. Selskabets ledelse har omtalt retssagen i note 2 og 7 i årsregnskabet. Vi har under vores revision ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for tilgodehavendets tilstedeværelse, som følge af usikkerhed vedr. udfald af retssagen, hvorfor vi tager forbehold for denne begrænsning i vores arbejde. Tilgodehavendet var indregnet til samme regnskabsmæssig værdi i årsregnskabet for 2015, hvorfor forbeholdet også omfatter sammenligningstallet for tilgodehavendet.

Selskabets ledelse har ikke indregnet renteomkostninger, gebyrer og inkassoomkostninger på en andel af selskabets gæld til Nordea. Gælden til Nordea modsvarer af det tilgodehavende, som selskabet har indregnet vedrørende retssagen mod Nordea som omtalt i note 2 og 7 på t. DKK 35.497. De af Nordea tilskrevne renter, gebyrer og inkassoomkostninger på den oprindelig gældspost udgør pr. 31. december 2016 t. DKK 27.137, hvoraf t. DKK 16.946 var tilskrevet pr. 31. december 2015. Selskabet bestrider rentetilskrivningen for samtlige år siden gældens opståen. Idet der er usikkerhed om retssagens udfald, har vi ved vores revision ikke været i stand til opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for at selskabet ikke skal tilskrives de finansielle omkostninger på gælden til Nordea, og som følge af denne begrænsning i vores arbejde tager vi forbehold for fuldstændigheden af regnskabsposten andre finansielle omkostninger og værdiansættelsen af gældsforholdet til Nordea både i den aktuelle periode og for sammenligningstallene.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 med forbehold.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerhed ved fortsat drift knytter sig alene til den situation der vil opstå, såfremt Nordea vinder den omtalte retssag. Ledelsen forventer at kunne indgå finansieringsaftale med andre kreditinstitutter, når retssagerne er afsluttet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

## 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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 31. maj 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

#### Andre tilgodehavender:

Selskabet har i 2014 indregnet et tilgodehavende aktiv på t.kr. 35.497, svarende til selskabets modkrav mod Nordea. Der er siden 2014 ikke sket behandling af retssagen, hvorfor status på retssagen er uændret. Det er fortsat ledelsens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen. Som følge heraf har ledelsen vurderet, at der fortsat er grundlag for indregning af aktivet.

Retssagen vedrører rente- og valutaswapaftaler, som parterne indgik i perioden 2004-2010. Selskabet har nedlagt 3 påstande over for Nordea, hvorimod Nordea har nedlagt frifindelsepåstand i relation til alle de 3 påstande. I en række byretssager har bankerne haft held med at få udskilt forældelsesspørgsmålet til særskilt hovedforhandling. I de pågældende tilfælde er bankerne blevet frifundet under henvisning til at kravet var forældet. Der er derfor fortsat risiko for at selskabets krav mod Nordea er forældet. I sagen vil der dog ikke ske en udskillelse af forældelsesspørgsmålet, idet Sø- og Handelsretten har afvist Nordeas begæring herom.

Sammenfattende er det ledelsens vurdering, at Nordea har handlet ansvarspådragende, og at Nordea er erstatningsansvarlig for det tab som selskabet måtte lide. Da de foreliggende domme hovedsageligt er blevet vundet af bankerne og idet der endnu ikke foreligger landsrets- eller højesteretspraksis på området er kravet imidlertid behæftet med usikkerhed.

Sagens hovedforhandling var oprindeligt berammet til begyndelsen af marts 2016, men er nu udskudt indtil videre til et endnu ukendt tidspunkt.

På baggrund af ovenstående har ledelsen vurderet, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen, men som følge af den begrænsede retspraksis og sagens kompleksitet vurderer ledelsen, at vurderingen af tilgodehavendet på t.kr. 35.497 er behæftet med usikkerhed.

Selskabet har derudover indregnet et tilgodehavende på t.kr. 1.230 vedrørende en retssag ligeledes mod Nordea. Selskabet har nedlagt påstand om betaling af erstatningskrav i forbindelse med efterspillet af den uberettigede konkursbegæring mod selskabet. Da der er tale om en retssag, er kravet ligeledes behæftet med usikkerhed.

Det er dog ledelsens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen.

**Rentetilskrivning:**

I forlængelse af Ekona A/S' krav mod Nordea vedr. bl.a. skjulte gebyrer m.v. på swap-aftaler har Nordea øget rentebelastningen på bankens mellemværende med selskabet til 19,5% p.a. Rentetilskrivningen er pr. 31. december 2016 af Nordea opgjort til t. DKK 27.137. Selskabets ledelse bestrider rentetilskrivning og gebyrer for samtlige år, da dette er i modstrid med oprindelig indgået aftale. Selskabets advokat har oplyst, at selskabets' opgjorte krav mod Nordea på t. DKK 35.497 skal modregnes inden rentetilskrivning. Ledelsen har derfor vurderet, at rentetilskrivning ikke skal indregnes i selskabets årsregnskab. Som følge af usikkerheden vedr. den verserende retssag som beskrevet ovenfor, er der dog en vis usikkerheden forbundet med den beløbsmæssige størrelse af mellemværendet med Nordea.

Som omtalt ovenfor er det ledelsens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen og der dermed skal finde modregning af opgjort tilgodehavende sted, inden rentetilskrivning af resterende mellemværende med Nordea.

**Følsomhedsanalyse investeringsejendomme:**

Ændringer i afkastsatserne 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 oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Værdi af ejendomme	t.DKK 310.320
Værdi ved ændring i afkastkrav på 0,50%	t.DKK 277.311
Værdi ved ændring i afkastkrav på -0,50%	t.DKK 352.840

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 13.926.681 mod DKK 27.416.791 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 120.839.320.

Selskabet har i 2015 anlagt endnu en sag mod Nordea. Der er nedlagt anerkendelsespåstand om, at den varslede forhøjelse af bidragssatsen op til 3 % på alle Ekonas realkreditlån hos Nordea Kredit fra den 1. april 2015 kendes ubeføjet, da den ikke er i overensstemmelse med lånevilkårene der siger, at der skal være væsentlige ændringer i de forretningsmæssige og markedsmæssige forhold for kunden. Da dette ikke kan dokumenteres af Nordea Kredit vurderes det, at der er overvejende sandsynlighed for, at Ekona får medhold i sin påstand. Forholdet trådte i kraft pr. 1. januar 2016 og har derfor påvirket årsrapporten for 2016. Ændringen i bidragssatsen har en nettopåvirkning på ca. 1 mio. kr om året.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Usikkerhed ved going concern knytter sig alene til den situation der vil opstå, såfremt Nordea vinder nedenfor omtalte retssag. Der er ikke usikkerhed ved going concern, så længe retssagen kører.

Selskabet har ved konkursbegæring af 20. januar 2014 samt efterfølgende afsigelse af konkursdekret fra Skifteretten i Horsens dateret 10. februar 2014 været under konkursbehandling. Konkursbegæringen er afsendt af Nordea Bank Danmark A/S og Nordea Bank Finland Plc. i direkte forlængelse af, at selskabet den 20. december 2013 stævnedes Nordea Bank Danmark A/S og Nordea Bank Finland Plc. i et søgsmål vedrørende bl.a. skjulte gebyrer m.v. på swap-aftaler indgået med selskabet.

Konkursbegæringen blev den 19. marts 2014 i Vestre Landsret ophævet, da landsretten ikke anså betingelserne for konkursbegæringen for værende opfyldt, som følge af, at der er uklarhed om parternes mellemværende, herunder særligt eksistensen og størrelsen af eventuelle modkrav. Konkursbegæringen er derfor underkendt og trukket tilbage med effekt pr. 10. februar 2014.

Selskabet har i stævning mod Nordea opgjort et oprindeligt krav på t.kr. 35.497.

Nordea koncernen har i 2014 øget rentebelastningen på den bankkredit som dannede grundlag for konkursbegæringen til 19,5 % pro anno. Gælden udgør før tilskrivning af renter t.kr. 35.497 og en sådan rentebelastning kan selskabet ikke servicere over driften. Pr. 31. december 2016 har Nordea tilskrevet renter og gebyrer for t.kr. 27.137, som ikke er indregnet i årsregnskabet. Det samlede krav inkl. renter og gebyrer er af Nordea opgjort til t.DKK 62.634 pr. 31. december 2016. Selskabet bestrider rentetilskrivning og gebyrer for samtlige år, da dette er i modstrid med oprindelig indgået aftale. Selskabets advokat har oplyst, at det opgjorte krav mod Nordea på t.kr. 35.497 med en vis sandsynlighed skal modregnes inden

renteberetning.

Selskabets ledelse forventer endvidere, at det er realistisk at der kan indgås finansieringsaftale med andre kreditinstitutter, når ovennævnte retssag er afsluttet

Årsregnskabet er som følge af ovenstående vurderinger aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### **Aktiviteter i året:**

Ekona A/S har hverken tilkøbt eller frasolgt ejendomme i 2016. Selskabet gennemfører løbende optimeringer i driften. Dette er en fortsættelse af den politik, som blev påbegyndt i 2011. Der er fortsat nogle få lejemaal, hvor der skal gennemføres omlægning af opkrævning af vandforbrug til individuel afregning (vandregnskaber). Der er søgt dispensation for individuel vandmåling vedr. 4 ejendomme (i alt 18 lejemaal). Selvom Kolding Kommune har givet dispensation for 3 ejendomme (9 lejemaal), gennemfører Ekona A/S omlægningen til individuel varmeafregning inden udgangen af 2017.

Der er i årets løb indgået faste aftaler med flere viceværter, således at alle ejendomme har en aktiv viceværterfunktion pr. 31. december 2016.

Der er fortsat fokus på ren- og vedligeholdelse af ejendommene. Ekona A/S fører løbende kontrol og udfører vejledning af kontraktpartnere, således at Ekona A/S' målsætning er i fokus.

Den faldende tendens i antallet af lejerskifter, som har fundet et stabilt leje på et passende lavt niveau.

Den gennemsnitlige tomgangsleje i 2016 har ligget på knap t.kr. 4 pr. måned. Der er tale om en lille stigning i forhold til 2015. Kun få boligenheder har stået tomme i 2016. Det er i al væsentlighed carporte, et uopvarmet lagerrum og parkeringspladser. For 2017 er målet at afholde tomgangslejen under t.kr. 4 pr. måned.

Ved årsskiftet 2016/2017 manglede der kun fornyelse af ganske få energimærker. De sidste besigtigelser skete i februar måned 2017. Alle energimærker er rettidigt fornyede inden udløb af det nuværende energimærke.

Administrationen er pr. 31. december 2016 i ajour med løbende opgaver, idet der er sket uddelegering af bogføringsfunktionen.

Driften foregår fortsat i henhold til revideret budget for 2017 og ældre budget til og med 2018, idet en revision ikke kan vise væsentlige forandringer i forhold til den påvirkning, der sker gennem daglig drift og optimeringsbesparelser. Ultimo 2017 forventes udarbejdet budgetter 2018-2021. Ekona A/S har altid performeret realistisk nær ved (og aldrig dårligere) sine egne

langtidsbudgetter.

Der er ikke i 2016 foretaget større, samlede renoveringsarbejder. Der er gennemført totalrenovering af 3 lejligheder mod passende lejeforhøjelse. Mindre moderniseringer er udført af køkken/eller bad i 4 lejligheder enten mod lejeforhøjelse eller lejers betaling af udlægget.

Ultimo 2016 blev der udskiftet låsesystem til et indbruds- og dirkesikret låsesystem i Kolding. Moderniseringsforhøjelse (ca. t.kr. 25 p.a.) træder i kraft 1. august 2017.

I 2016 mærkedes konsekvenserne ved administrationen af den lejelov, som trådte i kraft 1. maj 2015 i form af øget arbejde ved fra- og indflytningssyn. Tidsforbruget pr. syn samlet for ind- og udflytning ligger i snit på 8 - 10 timer incl. rekvitioner i tilslutning til besigtigelserne.

Der er fortsat tvister mellem Ekona A/S og beboerrepræsentationen i ejendommen Fynsgade 29, 8000 Aarhus C. P.T. verserer der en sag i huslejenævnet og en sag i Aarhus Byret om lejereguleringer. Domsforhandling er fastlagt til primo juni 2017.

Som nyt forsikringsselskab er valgt Alm. Brand. De nye præmier har incl. honorar til Ekona A/S' forsikringsmægler ligget lidt over det forventede.

## Forventet udvikling

Det er almindelig kendt, at investering i udlejningsejendomme først giver et tilfredsstillende 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
- Sct. Jørgensgade 24, Kolding den 31-12-2005
- Zahnsgade 3 og 7, Kolding den 31-12-2005
- Katirnegade 29, 33, 35 og 37, Kolding den 31-12-2005
- Udsigten 21 - 23, Kolding den 31-12-2005

Både de oplyste ejendomme og Ekona A/S's andre ejendomme har en gunstig udvikling og nærmer sig afkastmæssigt det mulige. Der er betydelige uudnyttede lejereserver i f. eks. Rosensgade 109 -111, Carl Plougs Vej 122 og 128, Gøhlmannsvej 54 - 62 og Gudrunsvvej 5. Disse reserver udnyttes i takt med pris og omkostningsudviklingen i samfundet.

I 2017 og fremefter vil Ekona A/S være tilbageholdende med at gennemføre lejlighedsmoderniseringer for at sikre fornøden likviditet til driften. Det kan blive nødvendigt at udskyde ønskelige totalmoderniseringer, da lejeforhøjelsen ikke står mål med den likviditetsbinding, der er påkrævet. Det kan således medføre mindre, acceptable lejetab.

Twisterne mellem Nordea Og Ekona A/S er fortsat ikke bilagt. Der verserer 3 sager, hvor Ekona A/S har anlagt sag mod Nordea.

1. SWAP aftaler
2. Erstatning for omkostninger ved forgæves konkursbegæring
3. Ankesag vedr. bidragssats på realkreditlån

Ekona A/S arbejder på at sikre en positiv likviditet i årene 2017-2019 incl. Det er i denne periode der sker en endeligt afgørelse af tvisten mellem Ekona A/S og Nordea. Når tvisterne er afgjort forventes det, at Ekona A/S på sædvanlig vis kan omlægge lån/optage tillægslån baseret på en realkreditgæld på <60% af ejendommenes værdi. Driften forventes derfor i forbindelse med låneomlægninger at blive likviditetsskabende. Ved udgangen af 2016 er belåningsgraden med realkreditlån (excl. tabslån) ganske tæt ved 50% i gennemsnit.

De planlagte større vedligeholdelsesopgaver måtte i 2016 udgå, da likviditeten blev udfordret af omkostninger, som blev påført selskabet af Nordea.

Også i de kommende år har Ekona A/S afsat betydelige beløb til advokatudgifter, således at

Ekona A/S kan forfølge sin ret overfor Nordea - også selv om sagerne skal gennem domsforhandlinger ved Københavns Byret/Sø og Handelsretten og efterfølgende ankes til både Østre Landsret og evt. Højesteret.

Restancer ved fraflyttende lejere udviser en faldende tendens. Restancer vedr. flytteistandsættelser overgives konsekvent til advokatinkasso.

Ekona A/S vil i 2017 i mindre omfang end tidligere klare mindre tvister med lejerne som selvmøder ved retten.



## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
	<b>10.595.918</b>	<b>12.045.650</b>
	<b>10.595.918</b>	<b>12.045.650</b>
3	-1.500.226	-1.949.510
	<b>9.095.692</b>	<b>10.096.140</b>
	<b>9.095.692</b>	<b>10.096.140</b>
	13.230.000	29.149.693
	<b>22.325.692</b>	<b>39.245.833</b>
	-17.068	-43.772
4	785.638	650.379
5	-5.390.341	-4.857.919
	<b>17.703.921</b>	<b>34.994.521</b>
	-3.777.240	-7.577.730
	<b>13.926.681</b>	<b>27.416.791</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	13.926.681	27.416.791
	<b>13.926.681</b>	<b>27.416.791</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	310.320.000	297.090.000
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>310.320.000</b>	<b>297.090.000</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	68.512	85.580
	Deposita	45.000	45.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>113.512</b>	<b>130.580</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>310.433.512</b>	<b>297.220.580</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	573.165	257.725
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	849.659	363.645
	Andre tilgodehavender	39.436.955	39.267.041
7	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>40.859.779</b>	<b>39.888.411</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>58.922</b>	<b>1.415.808</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.918.701</b>	<b>41.304.219</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>351.352.213</b>	<b>338.524.799</b>

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	582.000	582.000
Overført resultat	120.257.320	106.330.639
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>120.839.320</b>	<b>106.912.639</b>
Hensættelser til udskudt skat	32.154.841	28.377.601
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>32.154.841</b>	<b>28.377.601</b>
8 Ansvarlig lånekapital	100.174	340.174
8 Gæld til realkreditinstitutter	146.995.528	153.753.355
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>147.095.702</b>	<b>154.093.529</b>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.821.833	5.093.886
Gæld til øvrige kreditinstitutter	35.493.852	35.493.852
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.973.706	6.820.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser	955.216	412.466
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.889	72.560
Anden gæld	973.854	1.247.613
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.262.350</b>	<b>49.141.030</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>198.358.052</b>	<b>203.234.559</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>351.352.213</b>	<b>338.524.799</b>

9 Eventualaktiver

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	582.000	106.330.639
Forslag til resultatdisponering	0	13.926.681
Saldo pr. 31.12.16	582.000	120.257.320

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Usikkerhed ved going concern knytter sig alene til den situation der vil opstå, såfremt Nordea vinder nedenfor omtalte retssag. Der er ikke usikkerhed ved going concern, så længe retssagen kører.

Selskabet har ved konkursbegæring af 20. januar 2014 samt efterfølgende afsigelse af konkursdekret fra Skifteretten i Horsens dateret 10. februar 2014 været under konkursbehandling. Konkursbegæringen er afsendt af Nordea Bank Danmark A/S og Nordea Bank Finland Plc. i direkte forlængelse af, at selskabet den 20. december 2013 stævnedes af Nordea Bank Danmark A/S og Nordea Bank Finland Plc. i et søgsmål vedrørende bl.a. skjulte gebyrer m.v. på swap-aftaler indgået med selskabet.

Konkursbegæringen blev den 19 marts 2014 i Vestre Landsret ophævet, da landsretten ikke anser betingelserne for konkursbegæringen for værende opfyldt, som følge af, at der er uklarhed om parternes mellemværende, herunder særligt eksistensen og størrelsen af eventuelle modkrav. Konkursbegæringen er derfor underkendt og trukket tilbage med effekt pr. 10. februar 2014.

Nordea koncernen har i 2014 øget rentebelastningen på den bankkredit som dannede grundlag for konkursbegæringen til 19,5 % pro anno. Gælden udgør før tilskrivning af renter t.kr. 35.497 og en sådan rentebelastning kan selskabet ikke servicere over driften. Pr. 31. december 2016 har Nordea tilskrevet renter og gebyrer for t.kr. 27.137, som ikke er indregnet i årsregnskabet. Det samlede krav inkl. renter og gebyrer er af Nordea opgjort til t.DKK 62.634 pr. 31. december 2016. Selskabet bestrider rentetilskrivning og gebyrer for samtlige år, da dette er i modstrid med oprindelig indgået aftale. Selskabets advokat har oplyst, at det opgjorte krav mod Nordea på t.kr. 35.497 med en vis sandsynlighed skal modregnes inden renteberegning.

Selskabets ledelse forventer endvidere, at det er realistisk at der kan indgås finansieringsaftale med andre kreditinstitutter, når ovennævnte retssag er afsluttet.

Selskabets ledelse har som følge heraf aflagt årsregnskabet ud fra en forudsætning om fortsat drift.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har i 2014 indregnet et tilgodehavende aktiv på t.kr. 35.497, svarende til selskabets modkrav mod Nordea. Der er siden 2014 ikke sket behandling af retssagen, hvorfor status på retssagen er uændret. Det er fortsat ledelsens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen. Som følge heraf har ledelsen vurderet, at der fortsat er grundlag for indregning af aktivet.

Retssagen vedrører rente- og valutaswapaftaler, som parterne indgik i perioden 2004-2010. Selskabet har nedlagt 3 påstande over for Nordea, hvorimod Nordea har nedlagt frifindespåstand i relation til alle de 3 påstande. I en række byretssager har bankerne haft held med at få udskilt forældesspørgsmålet til særskilt hovedforhandling. I de pågældende tilfælde er bankerne blevet frifundet under henvisning til at kravet var forældet. Der er derfor fortsat risiko for at selskabets krav mod Nordea er forældet. I sagen vil der dog ikke ske en udskillelse af forældesspørgsmålet, idet Sø- og Handelsretten har afvist Nordeas begæring herom.

Sammenfattende er det ledelsens vurdering, at Nordea har handlet ansvarspådragende, og at Nordea er erstatningsansvarlig for det tab som selskabet måtte lide. Da de foreliggende domme hovedsageligt er blevet vundet af bankerne og idet der endnu ikke foreligger landsrets- eller højesteretspraksis på området er kravet imidlertid behæftet med usikkerhed.

På baggrund af ovenstående har ledelsen vurderet, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen, men som følge af den begrænsede retspraksis og sagens kompleksitet vurderer ledelsen, at vurderingen af tilgodehavendet på t.kr. 35.497 er behæftet med usikkerhed.

Selskabet har derudover indregnet et tilgodehavende på t.kr. 1.230 vedrørende en retssag ligeledes mod Nordea. Selskabet har nedlagt påstand om betaling af erstatningskrav i forbindelse med efterspillet af den uberettigede konkursbegæring mod selskabet. Da der er tale om en retssag, er kravet ligeledes behæftet med usikkerhed.

Det er dog ledelsens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen.

I forlængelse af Ekona A/S' krav mod Nordea vedr. bl.a. skjulte gebyrer m.v. på swap-aftaler har Nordea øget rentebelastningen på bankens mellemværende med selskabet til 19,5% p.a. Rentetilskrivningen er pr. 31. december 2016 af Nordea opgjort til t. DKK 27.137. Selskabets ledelse bestrider rentetilskrivning og gebyrer for samtlige år, da dette er i modstrid med

oprindelig indgået aftale. Selskabets advokat har oplyst, at selskabets' opgjorte krav mod Nordea på t. DKK 35.497 skal modregnes inden rentetilskrivning. Ledelsen har derfor vurderet, at rentetilskrivning ikke skal indregnes i selskabets årsregnskab. Som følge af usikkerheden vedr. den verserende retssag som beskrevet ovenfor, er der dog en vis usikkerheden forbundet med den beløbsmæssige størrelse af mellemværendet med Nordea.

Som omtalt ovenfor er det ledelsens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen og der dermed skal finde modregning af opgjort tilgodehavende sted, inden rentetilskrivning af resterende mellemværende med Nordea.

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.266.521	1.738.589
Pensioner	98.657	121.607
Andre omkostninger til social sikring	27.009	20.150
Andre personaleomkostninger	108.039	69.164
I alt	1.500.226	1.949.510
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

#### 4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	23.575	0
Renteindtægter i øvrigt	487	951
Valutakursreguleringer	26.072	0
Øvrige finansielle indtægter	735.504	649.428
Øvrige finansielle indtægter	762.063	650.379
I alt	785.638	650.379

	2016 DKK	2015 DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	6.858	12.368
Renteomkostninger i øvrigt	5.346.591	4.781.060
Valutakursreguleringer	0	20.418
Øvrige finansielle omkostninger	36.892	44.073
Øvrige finansielle omkostninger i alt	5.383.483	4.845.551
I alt	5.390.341	4.857.919



**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	179.056.567
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.16	179.056.567
Opskrivninger pr. 01.01.16	118.033.433
Opskrivninger i året	13.230.000
Opskrivninger pr. 31.12.16	131.263.433
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	310.320.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	179.056.567

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ved fastsættelse af af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

- Vægtet gennemsnitlig afkastprocent      4,37 %
- Højeste afkastprocent                      6,50 %
- Laveste afkastprocent                      2,50 %

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

---

31.12.16	31.12.15
DKK	DKK

---

## 7. Tilgodehavender

### Andre tilgodehavender:

Selskabets har indregnet et tilgodehavende på t.kr. 35.497. Tilgodehavendet vedrører selskabets modkrav i en retssag mod Nordea omhandlende et søgsmål mod Nordea vedrørende bl.a. skjulte gebyrer m.v. på swap-aftaler indgået med selskabet.

Retssagen vedrører rente- og valutaswapaftaler, som parterne indgik i perioden 2004-2010. Selskabet har nedlagt 3 påstande over for Nordea, hvorimod Nordea har nedlagt frifindelsespåstand i relation til alle de 3 påstande. I en række byretssager har bankerne haft held med at få udskilt forældelsesspørgsmålet til særskilt hovedforhandling. I de pågældende tilfælde er bankerne blevet frifundet under henvisning til at kravet var forældet. Der er derfor fortsat risiko for at Ekona A/S' krav er forældet. I Ekona-sagen vil der dog ikke ske en udskillelse af forældelsesspørgsmålet, idet Sø- og Handelsretten har afvist Nordeas begæring herom.

Sammenfattende er det ledelsens vurdering, at Nordea har handlet ansvarspådragende, og at Nordea er erstatningsansvarlig for det tab som selskabet måtte lide. Da de foreliggende domme hovedsageligt er blevet vundet af bankerne og idet der endnu ikke foreligger landsrets- eller højesteretspraksis på området er kravet imidlertid behæftet med usikkerhed.

Sagens hovedforhandling var oprindeligt berammet til begyndelsen af marts 2016, men er nu udskudt indtil videre til et endnu ukendt tidspunkt.

På baggrund af ovenstående har ledelsen vurderet, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen, men som følge af den begrænsede retspraksis og sagens kompleksitet vurderer ledelsen, at vurderingen af tilgodehavendet på t.kr. 35.497 er behæftet med usikkerhed.

Selskabet har derudover indregnet et tilgodehavende på t.kr. 1.230 vedrørende en retssag ligeledes mod Nordea. Selskabet har nedlagt påstand om betaling af erstatningskrav i forbindelse med efterspillet af den uberettigede konkursbegæring mod selskabet. Da der er tale om en retssag, er kravet ligeledes behæftet med usikkerhed.

Det er dog ledelsens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen.

**Grundejernes Investeringsfond:**

I posten andre tilgodehavender indgår konti hos Grundejernes Investeringsfond med t.DKK 2.665. 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.

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Ansvarlig lånekapital	200.000	0	300.174	540.174
Gæld til realkreditinstitutter	6.621.833	114.097.859	153.617.361	158.647.241
I alt	6.821.833	114.097.859	153.917.535	159.187.415

## 9. Eventualaktiver

Grundejernes Investeringsfond

Selskabet har et negativt indestående på §18B konto på i alt t.DKK 5.001 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.

## 10. Eventualforpligtelser

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 153.918 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 310.320.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 30.270, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 310.320.

Der er tinglyst pantebrev vedrørende byfornyelselån. Lånene, som pr. 31. december 2016 udgør t.DKK 9.616, er ikke opført i balancen, idet ydelserne betales af staten.

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

**12. 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**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 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.

**BALANCE**

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 salgsmkostninger 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 afhændelsessummen 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.

### 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.



## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

(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.