

# Ekona A/S

Hedevej 14, Gl.Rye, 8680 Ry

CVR-nr. 14 20 24 47

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

---

Hans Erik Møller-Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ekona A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 31. maj 2016

### **Direktion**

Søren Møller-Nielsen

### **Bestyrelse**

Hans Erik Møller-Nielsen  
formand

Thomas Rathcke

Nina Marie Møller-Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Ekona A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ekona A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Selskabets ledelse har under regnskabsposten andre tilgodehavender i balancen indregnet et tilgodehavende på t.kr. 35.497 vedrørende en verserende retssag anlagt af selskabet mod Nordea. Indregning af aktivet har en positiv effekt indregnet på egenkapitalen med t.kr. 27.688 og indgår i hensættelse til udskudt skat med en værdi på t.kr. 7.809. Selskabets ledelse har omtalt denne retssag i årsrapportens note 1, 2 og 7. Vi har under vores revision ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for tilgodehavendets tilstedeværelse, som følge af usikkerhed om retssagens udfald, hvorfor vi tager forbehold herfor. Tilgodehavendet blev indregnet i 2014, hvorfor forbeholdet også omfatter sammenligningstal for så vidt angår tilgodehavendet og de finansielle indtægter.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

Selskabets ledelse har ikke indregnet renteomkostninger, gebyrer og inkassoomkostninger på en andel af selskabets gæld til Nordea. Gælden modsvarer af det tilgodehavende, som selskabet har indregnet vedrørende den i årsrapportens note 1, 2 og 7 omtalte retssag på t.kr. 35.497. De af Nordea tilskrevne renter, gebyrer og inkassoomkostninger på denne gæld udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 16.946, hvoraf t.kr. 7.380 var tilskrevet pr. 31. december 2014 og bestrides af selskabet for samtlige år. Som følge af, at vi ikke har opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for kravets tilstedeværelse, har vi ej heller kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle omkostninger, og den heraf afledte gælds fuldstændighed og værdiansættelse, hvorfor vi tager forbehold for både årets som sammenligningsårets tal.

### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold henviser vi til ledelsens omtale af usikkerheder ved fortsat drift i årsrapportens note 1.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2016

## **Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ekona A/S Hedevej 14 Gl.Rye 8680 Ry  CVR-nr.: 14 20 24 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Erik Møller-Nielsen, formand Thomas Rathcke Nina Marie Møller-Nielsen
<b>Direktion</b>	Søren Møller-Nielsen
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Olof Palmes Allé 25 A, 1. 8200 Aarhus N
<b>Modervirksomhed</b>	Excalibur-Danmark Holding ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Aros Service ApS, Ry

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at investere i fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

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. På baggrund af afsagte kendelser ved Landsretten samt Sø- og Handelsretten er det 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.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Den under usædvanlige forhold omtalte retssag 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. Da de foreliggende domme har frifundet bankerne, og idet der endnu ikke foreligger landsrets- eller højesteretspraksis på området er kravet imidlertid behæftet med usikkerhed.

Sagen var oprindeligt berammet til hovedforhandling i begyndelsen af marts 2016, men er nu udskudt indtil videre til efteråret 2016.

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 der ikke er grundlag for indregning af tilgodehavendet på t.kr. 35.497. Vurderingen er behæftet med usikkerhed.

Selskabet har indregnet et tilgodehavende på t.kr. 1.230 vedrørende en retssag ligeledes mod Nordea. Selskabet har nedlagt påstand om betaling af t.kr. 1.230 i forbindelse med erstatningskrav, der vedrører afledt tab af den uberettigede konkursbegæring mod selskabet.

Selskabets ledelse har vurderet, at der er gode muligheder for medhold i sagen, hvorfor ledelsen vurderer, at der er grundlag for indregning af tilgodehavendet på t.kr. 1.230. Vurderingen er behæftet med usikkerhed.

## Ledelsesberetning

---

### Going concern

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 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 20,5 % pro anno. Gælden udgør før tilskrivning af renter t.kr. 35.497 og en sådan rentebelastning kan selskabet ikke servicere over den almindelige drift, men alene ved frasalg af ejendomme. De tilskrevne renter, gebyrer og inkassoomkostninger bestrides af selskabets og udgør jf. Nordeas opgørelse pr. 31. december t.kr. 16.946 og disse er ikke indregnet i årsrapporten. Selskabets advokat har oplyst, at renten ikke kan opkræves løbende som følge af den uklarhed omkring mellemværendet som er beskrevet ovenfor.

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 træder i kraft pr. 1. januar 2016 og er derfor ikke indregnet i årsrapporten for 2015. Ændringen i bidragssatsen har en nettopåvirkning på ca. 1 mio. kr om året. Sagen skal hovedforhandles i byretten til efteråret.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 12.046 t.kr. mod 13.586 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 27.417 t.kr. mod 33.724 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ekona A/S har hverken tilkøbt eller frasolgt ejendomme i 2015. Selskabet gennemfører løbende optimeringer i driften. Dette er en fortsættelse af den politik, som blev intensiveret i 2011. Der er for nuværende kun ganske få lejemål, 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 lejemål). Kolding kommune behandler fortsat ansøgningen vedr. 3 ejendomme og den 4 dispensation er godkendt.



## Ledelsesberetning

---

Ejendomsinspektør John Pedersen afgang ved døden den 16. september 2015. Den ansatte trappevasker i Kolding fratrådte efter eget ønske sin stilling (timelønnet) den 1. december 2015. Der var ved udgangen af 2015 endnu ikke foretaget nyansættelser. Der er herudover ikke foretaget omlægninger på personalesiden i 2015, men der forhandles med 3 entreprenører om trappevask, viceværtfunktion og spjældarbejde.

Der er fortsat fokus på ren- og vedligeholdelse af ejendommene. Forventede nyansættelser i 2016 vil medføre øget indsats til instruktion og vejledning fra administrationens side.

Anstallet af opsigelser og antallet af genudlejninger har siden forsommeren i 2015 udvist en faldende tendens.

Den gennemsnitlige tomgangsleje i 2015 har ligget på ca. kr. 2.500 pr. måned. Det er en reduktion på 85% i forhold til 2014 og 92% i forhold til 2013. Det er i al væsentlighed carporte og parkeringsplader, der står tomme, mens boliglejligheder kun undtagelsesvis går i tomgang. For 2016 er målet af holde tomgangslejen under kr. 2.000 pr. måned.

Ekona A/S skal i 2016 gennemføre opdatering af allerede udarbejdede 10 års rullende vedligeholdelsesbudgetter. Besigtigelse af ejendommene er påbegyndt. Ved årsskiftet mangler der kun besigtigelse af ejendommene i Kolding.

Herudover skal samtlige energimærker fornyes i 2016 og 2017. Der er allerede inden 1. januar 2016 etableret kontakt til en energikonsulent om dette arbejde. Tilbud på arbejdet forventes primo marts 2016. Alle energimærker vil derefter være fornyede inden udløb af det nuværende energimærke.

Administrationen er pr. 31. december 2015 ajour med løbende opgaver.

Driften foregår fortsat i henhold til allerede udarbejdede budgetter frem til og med 2018, idet en revurdering ikke kan vise væsentlige forandringer i forhold til den påvirkning, der sker gennem daglig drift og optimeringsbestrebelse. Primo 2017 forventes udarbejdet budgetter for perioden 2017 - 2020.

Der er ikke i 2015 foretaget større, samlede renoveringsarbejder. Der er gennemført totalrenovering af 2 lejligheder mod passende lejeforhøjelse. I 2016 foretages løbende køkkenmodernisering af lejligheder på Frydsvej i Kolding, da det er mere relevant at foretage små moderniseringer frem for etablering af eget badeværelse. Der er i udpræget grad stor efterspørgsel efter lejligheder til en husleje under kr. 4.000 pr. måned også selv om lejlighederne - som på Frydsvej - har fælles bad på bitrappen.

Pr. 1. juli 2015 trådte en ny lejelov i kraft. Ekona A/S havde forberedt ikrafttrædelsen og har derfor ikke haft problemer med den nye lejelov og de specifikke krav til lejekontrakt, ud- og indflytningssyn. Såfremt antallet af indflytninger overstiger 8 - 10 om måneden, vil der være behov for at delegerede opgaven til viceværterne.

## Ledelsesberetning

---

Der er fortsat tvister mellem Ekona A/S og beboere i ejendommen Fynsgade 29, 8000 Aarhus C. P.t. verserer der en sag i huslejenævnet og en sag i Aarhus Byret om lejereguleringer.

Forsikrings-selskabet har i 2015 varslet forhøjelse af præmien med 25% og indførelse af selvrisiko. Ekona A/S har ansat en forsikringsmægler, som p.t. forhandler med et forsikrings-selskab om overtagelse af hele porteføljen. De mange storme gennem de sidste 2½ år, har været hårde ved ejendommene og medført uforholdsmæssigt mange skader, som løbende er udbedret.

### Den forventede 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 1. april 2008
- Rosensgade 109 - 111, Odder 1. april 2008
- Frydsvej 3 - 9 og 13 - 19, Kolding 31. december 2005
- Carl Plougs Vej 120 - 132, Kolding 31. december 2005
- Gøhlmannsvej 54 - 64, Kolding 31. december 2005
- Sct. Jørgensgade 24, Kolding 31. december 2005
- Zahns-gade 3 og 7, Kolding 31. december 2005
- Katrinegade 29, 33, 35 og 37, Kolding 31. december 2005
- Solvej 4-18, Kolding 31. december 2005
- Udsigten 21 - 23, Kolding 31. december 2005

Ekona A/S arbejder på at sikre en positiv likviditet i årene 2016 - 2019. Det er i denne periode der måske sker en endelig 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. Likviditetsbelastningen forventes nedbragt ved låneomlægninger.

I Rosensgade 105 - 107 og 109 - 111 samt i de 7 småejendomme i Kolding overvejes det fortsat at foretage ombygning af varme- og varmtvandsanlæggene, da nedkølingen ikke er tilfredsstillende.

Gennemførte forbedringer på driften medførte ved varsling af huslejereguleringer til ikrafttræden i 2015, at der mange steder kun skulle varsles forhøjelse af vedligeholdelseshensættelserne. Øvrige driftsændringer medførte som planlagt, faldende udgifter, som oversteg de forhøjelser, der har været vedr., udgifter, hvor der ikke kan gennemføres besparelse, f. eks. skatter, pris på vand-, vandafledning-, elpriser samt nævnets fastsættelse af normtal. Konsekvensen er, at genudlejning fortsat bliver nemmere år efter år, da husleje-forhøjelserne er mindre end lønstigninger / stigninger i købekraften.

## Ledelsesberetning

---

De planlagte større vedligeholdelsesopgaver måtte i 2015 udgå, da likviditeten blev udfordret af omkostninger, som blev påført selskabet af Nordea. Udover det tidligere omtalte erstatningsbeløb, er der også betalt betydelige honorarer til advokat og revisor. Uden disse udgifter, var planen vedr. renovering af vinduer på Carl Plougs Vej 120 - 132 samt P. P. Ørumsgade 34 blevet gennemført i 2015. I stedet indebærer bindingen af § 18b vedligeholdelsesbeløb, at det likviditetsmæssigt bliver udfordrende senere at få gennemført omtalte renoveringer, da § 18 saldoen skal bruges op, før der kan ske frigivelse af § 18b bindingsbeløbet.

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 fortsat i væsentligt omfang klare mindre tvister med lejerne som selvmøder ved retten.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ekona A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ekona A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>12.045.650</b>	<b>13.585.838</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	29.149.693	922.154
3 Personaleomkostninger	-1.949.510	-2.121.199
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-8.286
<b>Driftsresultat</b>	<b>39.245.833</b>	<b>12.378.507</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-43.772	-3.132
Andre finansielle indtægter	650.379	36.089.763
4 Øvrige finansielle omkostninger	-4.857.919	-5.566.709
<b>Resultat før skat</b>	<b>34.994.521</b>	<b>42.898.429</b>
Skat af årets resultat	-7.577.730	-9.174.570
<b>Årets resultat</b>	<b>27.416.791</b>	<b>33.723.859</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.352	4.352
Overføres til overført resultat	27.421.143	33.719.507
<b>Disponeret i alt</b>	<b>27.416.791</b>	<b>33.723.859</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	297.090.000	268.830.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>297.090.000</u>	<u>268.830.000</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	85.580	129.352
	Andre tilgodehavender	45.000	45.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>130.580</u>	<u>174.352</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>297.220.580</u></b>	<b><u>269.004.352</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	257.727	104.692
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	363.645	96.197
7	Andre tilgodehavender	37.057.840	36.995.073
8	Indestående hos Grundejernes Investeringsfond	2.209.201	1.656.832
	Tilgodehavender i alt	<u>39.888.413</u>	<u>38.852.794</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.415.808</u>	<u>136.858</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>41.304.221</u></b>	<b><u>38.989.652</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>338.524.801</u></b>	<b><u>307.994.004</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
9 Virksomhedskapital	582.000	582.000
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	4.352
11 Overført resultat	106.330.639	78.909.496
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>106.912.639</b>	<b>79.495.848</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	28.377.601	20.799.871
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>28.377.601</b>	<b>20.799.871</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
12 Ansvarlig lånekapital	300.174	540.174
12 Gæld til realkreditinstitutter	153.793.357	159.621.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	154.093.531	160.161.324
12 Kortfristet del af langfristet gæld	5.093.886	3.314.254
Gæld til pengeinstitutter	35.493.851	35.496.751
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.820.653	6.681.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser	412.466	1.012.713
Gæld til tilknyttede virksomheder	72.559	182.156
Anden gæld	1.247.615	849.780
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	49.141.030	47.536.961
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>203.234.561</b>	<b>207.698.285</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>338.524.801</b>	<b>307.994.004</b>
 <b>13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>14 Eventualposter</b>		
<b>15 Nærtstående parter</b>		

### 1. Usikkerhed om going concern

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.

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

Nordea koncernen har i 2014 øget rentebelastningen på den bankkredit som dannede grundlag for konkursbegæringen til 20,5 % 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 2015 har Nordea tilskrevet renter og gebyrer for t.kr. 16.946, som ikke er indregnet i årsregnskabet. Selskabet bestrider rentetilskrivning og gebyrer for samtlige år. Selskabets advokat har oplyst, at det opgjorte krav mod Nordea på t.kr. 35.497 med en vis sandsynlighed skal modregnes inden renteberegning.

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

Årsregnskabet er som følge heraf aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Noter

---

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

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. Som følge af, at retssagen endnu engang er udskudt, så har ledelsen ændret regnskabsmæssig skøn. Det er fortsat ledelsens vurdering, at selskabet vinder retssagen. Som følge af forøget usikkerhed omkring tilstrækkelig retspraksis på området har ledelsen vurderet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at konkludere at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vil vinde retssagen. Som følge heraf har ledelsen vurderet, at der ikke 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 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. Da de foreliggende domme har frifundet 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 indregnet et tilgodehavende på t.kr. 1.230 vedrørende en retssag ligeledes mod Nordea. Selskabet har nedlagt påstand om betaling af t.kr. 1.230 i forbindelse med erstatningskrav, der vedrører efterspillet af den uberettigede konkursbegæring mod selskabet. Der henvises til omtalen i årsrapportens note 7 omkring usikkerhed ved indregning og måling.

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	1.738.589	1.982.564
Pensioner	121.607	55.825
Andre omkostninger til social sikring	20.150	27.883
Personaleomkostninger i øvrigt	69.164	54.927
	<u>1.949.510</u>	<u>2.121.199</u>

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.368	0
Andre finansielle omkostninger	<u>4.845.551</u>	<u>5.566.709</u>
	<b><u>4.857.919</u></b>	<b><u>5.566.709</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	179.056.567	178.511.715
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>544.852</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>179.056.567</u></b>	<b><u>179.056.567</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	89.773.433	89.818.285
Årets regulering til dagsværdi	<u>28.260.000</u>	<u>-44.852</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>118.033.433</u></b>	<b><u>89.773.433</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>297.090.000</u></b>	<b><u>268.830.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,38%
Højeste afkastprocent	6,50%
Laveste afkastprocent	2,50%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald 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:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
+0,5%	267.367.000	297.090.000	-29.723.000
-0,5%	335.379.000	297.090.000	38.289.000

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	125.000	125.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
Opskrivninger primo	4.352	7.484
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-43.772	-3.132
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>-39.420</u></b>	<b><u>4.352</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>85.580</u></b>	<b><u>129.352</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Aros Service ApS	Ry	100 %

### 7. Andre tilgodehavender

Selskabet 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. Da de foreliggende domme har frifundet 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 udskudt indtil videre til efteråret 2016.



På baggrund af ovenstående har ledelsen vurderet, at det er overvejende sandsynligt, at selskabet vinder retssagen, hvorfor ledelsen vurderer, at der er grundlag for indregning af tilgodehavendet på t.kr. 35.497. Vurderingen er behæftet med usikkerhed.

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

Selskabets ledelse har vurderet, at der er gode muligheder for helt eller delvist medhold i sagen, hvorfor ledelsen vurderer, at der er grundlag for indregning af tilgodehavendet på t.kr. 1.230. Vurderingen er behæftet med usikkerhed.

### **8. Indestående hos Grundejernes Investeringsfond**

Bindingspligten består af indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige betaling. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommene for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte omkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven.

For at få adgang til de opsparede hos Grundejernes Investeringsfond skal der forlods anvendes t.kr. 351 i vedligeholdelsesomkostninger.

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	582.000	582.000
	<b><u>582.000</u></b>	<b><u>582.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 582 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i 363 A-aktier og 219 B-aktier.

<b>10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	4.352	0
Resultatandel	-4.352	4.352
	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.352</u></b>

<b>11. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	78.909.496	45.189.989
Årets overførte overskud eller underskud	27.421.143	33.719.507
	<b><u>106.330.639</u></b>	<b><u>78.909.496</u></b>

<b>12. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Ansvarlig lånekapital	240.000	0	540.174	780.174
Gæld til realkreditinstitutter	4.853.886	124.874.059	158.647.242	162.695.404
	<b><u>5.093.886</u></b>	<b><u>124.874.059</u></b>	<b><u>159.187.416</u></b>	<b><u>163.475.578</u></b>

## Noter

---

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 158.647 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 297.090 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 30.270 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Der er tinglyst pantebrev vedrørende byfornyelseslån. Lånene, som pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 10.261, er ikke opført i balancen, idet ydelserne betales af staten.

### 14. Eventualposter

#### Eventualaktiver

##### Grundejernes Investeringsfond

Selskabet har et negativt indestående på §18B konto på i alt t.kr. 5.537 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.

#### Eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Excalibur - Danmark Holding ApS, CVR-nr. 30 19 68 05 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter

---

### 15. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Excalibur-Danmark Holding ApS, Hedevej 14, 8680 Ry