

Ekona A/S

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.07.23

Hans Erik Møller-Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 23

Selskabet

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

Direktion

Direktør Søren Møller-Nielsen

Bestyrelse

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 8. juli 2023

Direktionen

Søren Møller-Nielsen
Direktør

Bestyrelsen

Hans Erik Møller-Nielsen
Formand

Nina Marie Møller-Nielsen

Thomas Rathcke

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ekona A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 8. juli 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33244

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

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 (vægtet gns. afkastkrav 4,25%)	t.DKK 322.380
Værdi ved ændring i afkastkrav på 0,50%	t.DKK 289.502
Værdi ved ændring i afkastkrav på -0,50%	t.DKK 364.847

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

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.706.100 mod DKK 6.631.038 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 123.269.441.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende henset til et udfordrende og krævende år.

Det har generelt været et udfordrende år for ejendomsbranchen bl.a. på grund af voldsomme prisstigninger på energi, materialer, håndværkere, forsikring, skatter og afgifter.

Som sikring mod udsving i renteniveauer har ledelsen i høj grad finansieret selskabets

ejendomme med fastforrentede lån. Den samlede kursværdi af selskabets gæld til realkreditinstitutter udgør på balancen t.DKK 136.301.

For selskabet har det været udfordrende også at skulle håndtere store vedligeholdelsesopgaver på ejendommene, implementering af ny lejelov, tilpasning og udskiftning af kritiske it-systemer og omlægning af markedsføring af lejemål. Dertil utallige mindre opgaver såsom installation af fibernet i lejemål, investering i miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse, udskiftning af varevogn og meget andet.

Der er blevet arbejdet hårdt og målrettet i 2022 for at lande alle projekter fornuftigt, hvilket i vid udstrækning er lykket. Nogle projekter opstartet i 2022 er først afsluttet i 2023 og andre ser vi først effekten af over de kommende år. Vi monitorer og justerer efter behov.

Det har været et lærerigt år. Vi har trukket meget på vores sædvanlige leverandører, hvilket ubetinget har været godt da de kender vores krav og arbejdsmåde. På andre områder har vi været nødt til at inddrage nye leverandører, hvilket har været med blandet succes. Det har derfor været svært at uddelegere opgaver i ønskværdigt omfang, hvilket har belastet ledelsen hårdt.

Fremadrettet vil vi fortsat trække på faste leverandører og opstille meget klare mål og rammer for opgaverne.

Økonomisk afviger året fra tidligere år grundet førnævnte vedligeholdelsesopgaver, prisstigninger og investeringer.

Målsætningen for 2023 er at reducere omfanget af vedligeholdelsesopgaver og kun gennemføre strengt nødvendige investeringer i it-systemer, hvilket primært vil være for opfyldelse af kravene om digital bogføring.

For at fastholde balancen mellem udgifter og indtægter er august/september 2023 afsat til at varsle lejestigninger overfor samtlige lejere. Vi er forberedt på, at dette kan give anledning til utilfredshed og har derfor allieret os med vores advokat bl.a. for at sikre korrekt håndtering af evt. klagesager.

Antallet af klagesager, ophævelser, inddrivelse af restancer og afskrivninger af tab på lejere har ligget på niveau med tidligere års lave niveau.

Vi vil gerne takke vores medarbejdere og partnere for deres hårde arbejde og engagement i løbet af året. Vi ser frem til at fortsætte vores succes i det kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	10.550.584	10.415.960
1	Personaleomkostninger	-3.020.160	-2.468.492
	Resultat før af- og nedskrivninger	7.530.424	7.947.468
	Resultat før dagsværdireguleringer	7.530.424	7.947.468
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.187.719	3.750.353
	Resultat af primær drift	5.342.705	11.697.821
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-46.824	18.200
2	Andre finansielle indtægter	155.214	161.428
3	Andre finansielle omkostninger	-3.404.110	-3.577.519
	Resultat før skat	2.046.985	8.299.930
	Skat af årets resultat	-340.885	-1.668.892
	Årets resultat	1.706.100	6.631.038
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.706.100	6.631.038
	I alt	1.706.100	6.631.038

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	322.380.000	322.400.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	322.380.000	322.400.000
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	433	47.257
	Deposita	45.000	45.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	45.433	92.257
	Anlægsaktiver i alt	322.425.433	322.492.257
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.647.666	1.339.612
	Andre tilgodehavender	5.172.898	5.290.103
	Periodeafgrænsningsposter	355.177	332.873
5	Tilgodehavender i alt	7.175.741	6.962.588
	Likvide beholdninger	2.169.608	4.565.005
	Omsætningsaktiver i alt	9.345.349	11.527.593
	Aktiver i alt	331.770.782	334.019.850

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	582.000	582.000
Overført resultat	122.687.441	120.981.341
Egenkapital i alt	123.269.441	121.563.341
Hensættelser til udskudt skat	31.545.015	31.204.130
Hensatte forpligtelser i alt	31.545.015	31.204.130
6 Gæld til realkreditinstitutter	163.922.086	168.047.019
6 Anden gæld	72.838	103.183
Langfristede gældsforpligtelser i alt	163.994.924	168.150.202
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.124.324	4.113.660
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.739.570	6.913.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.633.845	842.353
Anden gæld	463.663	1.232.576
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.961.402	13.102.177
Gældsforpligtelser i alt	176.956.326	181.252.379
Passiver i alt	331.770.782	334.019.850

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualaktiver

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	582.000	120.981.341
Forslag til resultatdisponering	0	1.706.100
Saldo pr. 31.12.22	582.000	122.687.441

	2022	2021
	DKK	DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	2.778.278	2.212.790
Pensioner	108.914	107.602
Andre omkostninger til social sikring	70.917	66.456
Andre personaleomkostninger	62.051	81.644
I alt	3.020.160	2.468.492
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	7	6

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	59.072	47.992
Øvrige finansielle indtægter	96.142	113.436
I alt	155.214	161.428

3. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger i alt	3.404.110	3.577.519
I alt	3.404.110	3.577.519

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	176.862.211
Tilgang i året	2.167.720
Kostpris pr. 31.12.22	179.029.931
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	145.537.788
Dagsværdireguleringer i året	-2.187.719
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	143.350.069
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	322.380.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat. Det anvendte normaliseret driftsresultat er t.DKK 12.834. Det anvendte afkastkrav er i niveauet 2,5 - 6,5 % svarer til et vægtet gennemsnitligt afkast på 4,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om beboelsesejendomme beliggende i Randers, Aarhus, Odder Kolding og Odense.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 99,5% af ejendommens samlede areal. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter er baseret på lejen pr. 1. januar 2023. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

31.12.22	31.12.21
DKK	DKK

5. Tilgodehavender

I posten andre tilgodehavender indgår konti hos Grundejernes Investeringsfond med t.DKK 5.290. 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.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	4.124.324	146.921.003	168.046.410	172.160.679
Anden gæld	0	0	72.838	103.183
I alt	4.124.324	146.921.003	168.119.248	172.263.862

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	322.380.002	322.380.002
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.187.719	-2.187.719

8. Eventualaktiver

Grundejernes Investeringsfond

Selskabet har et negativt indestående på §18B konto på i alt t.DKK 4.366 hos Grundejernes Investeringsfond. Det negative indestående (tilgodehavende) reduceres i takt med, at de opkrævede indbetalinger fra lejerne i henhold til boligreguleringsloven over de kommende år overstiger de afholdte vedligeholdelsesomkostninger.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

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

Der foreligger yderligere 21 lån til Nykredit, der ikke er indregnet i balancen, hvor den samlede kursværdi udgør t.DKK 7.220. Der ydes fuld ydelsesstøtte fra kommunen på disse lån (indekslån).

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 168.046 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 322.380.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

Andre finansielle poster

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

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning 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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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