

Ekona A/S

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.07.20

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 - 24 |

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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 13. juli 2020

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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 13. juli 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33244

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Følsomhedsanalyse investeringsejendomme

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

| | |
|--|---------------|
| Værdi af ejendomme | t.DKK 312.700 |
| Værdi ved ændring i afkastkrav på 0,50% | t.DKK 279.069 |
| Værdi ved ændring i afkastkrav på -0,50% | t.DKK 356.211 |

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 ejendommnes værdi efter DCF modellen med en anbefalet tidshorisont på 10 år. DCF modellen medførte ikke signifikante forskelle i forhold til metoden med direkte afkast.

Den endelige vurdering er fastlagt i samråd med selskabets revisor.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 5.112.419 mod DKK -24.743.727 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 107.613.217.

Ledelsen finder årets resultat meget tilfredsstillende.

Forventet udvikling

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

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

Øvrige ejendomme er erhvervet i år 2000 eller tidligere.

Selskabets ejendomme har en positiv udvikling og nærmer sig afkastmæssigt det maksimale i forhold til selskabets nuværende tilgang til udvikling og optimering. Da der i en årrække ikke er varslet huslejestigninger er der dog et indtægtspotential, der forventes realiseret i 2021.

Restancer ved fraflyttende lejere udviser for 2019 en faldende tendens. Restancer vedr. flyttestandsættelser overgives konsekvens til inkasso.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er stort set hele finansieringen omlagt. Selskabets balance er væsentlig forbedret efter dette med væsentlig reduktion i kort gæld. Låneomlægningen styrker selskabets likviditet og resultat væsentlig. I forbindelse med låneomlægning er der ikke længere håndpantstætning i de af selskabet udstedte ejerpartebreve.

En anden væsentlig begivenhed er COVID-19, der til dato ikke har påvirket selskabet negativt. I forhold til lejerne har vi konstateret et fald i opsigelser af lejemål, mens lejernes betalingsevne indtil videre er upåvirket. I forhold til vore leverandører har vi fremrykket opgaver og betalinger m.h.p. understøttelse af deres forretning.

| Note | | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|---|-------------------|--------------------|
| | Bruttofortjeneste | 12.591.355 | 10.025.631 |
| 2 | Personaleomkostninger | -2.349.808 | -1.761.665 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 10.241.547 | 8.263.966 |
| | Resultat før dagsværdireguleringer | 10.241.547 | 8.263.966 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.990.000 | 6.016.065 |
| | Resultat af primær drift | 12.231.547 | 14.280.031 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -8.766 | -5.274 |
| 3 | Andre finansielle indtægter | 688.334 | 681.025 |
| 4 | Andre finansielle omkostninger | -6.575.929 | -46.880.217 |
| | Resultat før skat | 6.335.186 | -31.924.435 |
| | Skat af årets resultat | -1.222.767 | 7.180.708 |
| | Årets resultat | 5.112.419 | -24.743.727 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | 5.112.419 | -24.743.727 |
| | I alt | 5.112.419 | -24.743.727 |

| AKTIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsjendomme | 312.700.001 | 310.710.000 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver i alt | 312.700.001 | 310.710.000 |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 32.035 | 40.801 |
| | Deposita | 45.000 | 45.000 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 77.035 | 85.801 |
| | Anlægsaktiver i alt | 312.777.036 | 310.795.801 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 431.316 | 417.817 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 700.415 | 537.258 |
| | Andre tilgodehavender | 4.142.401 | 3.399.523 |
| 6 | Tilgodehavender i alt | 5.274.132 | 4.354.598 |
| | Likvide beholdninger | 0 | 405.801 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 5.274.132 | 4.760.399 |
| | Aktiver i alt | 318.051.168 | 315.556.200 |

| | 31.12.19 | 31.12.18 |
|--|--------------------|--------------------|
| Note | DKK | DKK |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital | 582.000 | 582.000 |
| Overført resultat | 107.031.217 | 101.918.798 |
| Egenkapital i alt | 107.613.217 | 102.500.798 |
| Hensættelser til udskudt skat | 27.681.071 | 26.458.304 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 27.681.071 | 26.458.304 |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter | 120.759.459 | 129.899.366 |
| 7 Anden gæld | 1.256.338 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 122.015.797 | 129.899.366 |
| 7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8.373.039 | 7.501.287 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 42.514.629 | 40.918.014 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 7.014.123 | 6.941.230 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 609.271 | 728.990 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 16.855 |
| Anden gæld | 2.230.021 | 591.356 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 60.741.083 | 56.697.732 |
| Gældsforpligtelser i alt | 182.756.880 | 186.597.098 |
| Passiver i alt | 318.051.168 | 315.556.200 |

8 Eventualaktiver

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 | | |
| Saldo pr. 01.01.19 | 582.000 | 101.918.798 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 5.112.419 |
| Saldo pr. 31.12.19 | 582.000 | 107.031.217 |

1. Særlige poster

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

| Særlige poster: | Indregnet i resultatopgørelsen under: | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Tilbageførsel af tilgodehavende | Andre finansielle omkostninger | 0 | 41.684.616 |

Selskabets resultatopgørelse var i 2018 negativ påvirket med t.DKK 41.685 før skat, hvilket kan henføres til, at ledelsen har anerkendt ikke at have et tilgodehavende hos selskabets pengeinstitut.

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Lønninger | 2.118.807 | 1.545.510 |
| Pensioner | 108.779 | 110.831 |
| Andre omkostninger til social sikring | 58.990 | 20.083 |
| Andre personaleomkostninger | 63.232 | 85.241 |
| I alt | 2.349.808 | 1.761.665 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 7 | 4 |

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

3. Finansielle indtægter

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 12.000 | 20.877 |
| Renteindtægter i øvrigt | 21.923 | 15.072 |
| Øvrige finansielle indtægter | 654.411 | 645.076 |
| Øvrige finansielle indtægter | 676.334 | 660.148 |
| I alt | 688.334 | 681.025 |

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

4. Finansielle omkostninger

| | | |
|---------------------------------------|-----------|------------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 0 | 715 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 6.538.023 | 5.099.058 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 37.906 | 41.780.444 |
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 6.575.929 | 46.879.502 |
| I alt | 6.575.929 | 46.880.217 |

5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 176.232.919 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 176.232.919 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19 | 134.477.082 |
| Dagsværdireguleringer i året | 1.990.000 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19 | 136.467.082 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 312.700.001 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat. Det anvendte normaliseret driftsresultat er t.DKK 11.614. Det anvendte gennemsnitlige afkastkrav er 2,5 - 6,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om beboelsesejendomme beliggende i 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 2020. 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.

| | | |
|--|----------|----------|
| | 31.12.19 | 31.12.18 |
| | DKK | DKK |

6. Tilgodehavender

I posten andre tilgodehavender indgår konti hos Grundejernes Investeringsfond med t.DKK 4.142. 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 vedligeholdelse ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven.

7. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.19 | Gæld i alt 31.12.18 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.373.039 | 87.850.676 | 129.132.498 | 137.400.653 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 1.256.338 | 0 |
| I alt | 8.373.039 | 87.850.676 | 130.388.836 | 137.400.653 |

8. Eventualaktiver

Grundejernes Investeringsfond

Selskabet har et negativt indestående på §18B konto på i alt t.DKK 3.243 hos Grundejernes Investeringsfond. Det negative indestående (tilgodehavende) reduceres i takt med, at de opkrævede indbetalinger fra lejerne i henhold til boligreguleringsloven over de kommende år overstiger de afholdte vedligeholdelsesomkostninger.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

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

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 129.132 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 312.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 30.270, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 312.700.

Der er tinglyst pantebreve vedr. byfornyelse. Lånene, som pr. 31. december 2019 udgør t.DKK 7.579, er ikke opført i balancen, idet ydelserne betales af staten.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

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 ved 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

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

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

Andre finansielle poster

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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**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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.