

Ekona A/S

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.07.24

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 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 3. juli 2024

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 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 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 3. juli 2024

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 01.01.23 - 31.12.23 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 4,62%) t.DKK 298.160

Værdi ved ændring i afkastkrav på 0,50% t.DKK 269.043

Værdi ved ændring i afkastkrav på -0,50% t.DKK 334.344

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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -14.992.892 mod DKK 1.706.100 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 108.276.549.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende henset til et udfordrende og krævende år og at den primære årsag til det negative resultat er negativ dagsværdiregulering af selskabets ejendomme grundet den generelle markedsudvikling herunder stigende renter.

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 balancedagen t.DKK 139.216.

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 2023 for at lande alle projekter fornuftigt, hvilket i vid udstrækning er lykket. Nogle projekter opstartet i 2022 er 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 større negative reguleringer af selskabets investeringsejendomme. Der er tale om reguleringer i sammenhæng med den generelle udvikling i markedet for investeringsejendomme herunder stigende renter.

Målsætningen for 2024 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.

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		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	10.957.578	10.550.584
1	Personaleomkostninger	-2.444.693	-3.020.159
	Resultat før af- og nedskrivninger	8.512.885	7.530.425
	Resultat før dagsværdireguleringer	8.512.885	7.530.425
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-24.652.686	-2.187.719
	Resultat af primær drift	-16.139.801	5.342.706
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-431	-46.825
2	Andre finansielle indtægter	130.432	155.214
	Andre finansielle omkostninger	-3.376.443	-3.404.110
	Resultat før skat	-19.386.243	2.046.985
	Skat af årets resultat	4.393.351	-340.885
	Årets resultat	-14.992.892	1.706.100
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-14.992.892	1.706.100
	I alt	-14.992.892	1.706.100

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	298.160.000	322.380.002
3	Materielle anlægsaktiver i alt	298.160.000	322.380.002
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	433
	Deposita	62.881	45.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	62.881	45.433
	Anlægsaktiver i alt	298.222.881	322.425.435
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.758.672	1.647.666
	Andre tilgodehavender	5.152.059	5.172.897
	Periodeafgrænsningsposter	0	355.177
4	Tilgodehavender i alt	6.910.731	7.175.740
	Likvide beholdninger	3.065.409	2.169.608
	Omsætningsaktiver i alt	9.976.140	9.345.348
	Aktiver i alt	308.199.021	331.770.783

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	582.000	582.000
Overført resultat	107.694.549	122.687.441
Egenkapital i alt	108.276.549	123.269.441
Hensættelser til udskudt skat	27.151.664	31.545.015
Hensatte forpligtelser i alt	27.151.664	31.545.015
5 Gæld til realkreditinstitutter	159.747.387	163.922.086
5 Anden gæld	34.463	72.838
Langfristede gældsforpligtelser i alt	159.781.850	163.994.924
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.173.689	4.124.324
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.735.787	6.739.570
Leverandører af varer og tjenesteydelser	843.513	1.633.845
Selskabsskat	4	1
Anden gæld	1.235.965	463.663
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.988.958	12.961.403
Gældsforpligtelser i alt	172.770.808	176.956.327
Passiver i alt	308.199.021	331.770.783

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualaktiver

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	582.000	120.981.341	121.563.341
Forslag til resultatdisponering	0	1.706.100	1.706.100
Saldo pr. 31.12.22	582.000	122.687.441	123.269.441
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	582.000	122.687.441	123.269.441
Forslag til resultatdisponering	0	-14.992.892	-14.992.892
Saldo pr. 31.12.23	582.000	107.694.549	108.276.549

	2023	2022
	DKK	DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	2.193.287	2.765.838
Pensioner	110.703	108.914
Andre omkostninger til social sikring	51.859	70.917
Andre personaleomkostninger	88.844	74.490
I alt	2.444.693	3.020.159
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	6	7

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	67.090	59.072
Øvrige finansielle indtægter	63.342	96.142
I alt	130.432	155.214

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	154.377.245
Tilgang i året	432.686
Kostpris pr. 31.12.23	154.809.931
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	143.350.069
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	143.350.069
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	298.160.000

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme primært i Århus, Odder, Kolding og Odense.

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 12.347. Det anvendte afkastkrav er i niveauet 2,50 - 7,00% svarer til et vægtet gennemsnitligt afkast på 4,62%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Fordelt på ejendommene geografiske placeringer er der anvendt følgende afkastkrav:

- Kolding: 4,5 - 5%
- Aarhus: 2,5 - 3,6%
- Odder: 5%
- Odense: 5%

Den samlede værdi af selskabets investeringsejendomme fordeler sig som følger ud fra den geografiske placering af ejendommene:

- Kolding: t.DKK 131.440
- Aarhus: t.DKK 75.930
- Odder: t.DKK 35.220
- Odense: t.DKK 24.610
- Øvrige: t.DKK 30.960

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 99,5% af ejendommens samlede areal. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter er baseret på lejen pr. 31. december 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.

4. Tilgodehavender

I posten andre tilgodehavender indgår konti hos Grundejernes Investeringsfond med t.DKK 5.149. 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.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	4.173.689	143.369.000	163.921.076	168.046.410
Anden gæld	0	0	34.463	72.838
I alt	4.173.689	143.369.000	163.955.539	168.119.248

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	298.160.000

7. Eventualaktiver

Grundejernes Investeringsfond

Selskabet har et negativt indestående på §18B konto på i alt t.DKK 3.859 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.

8. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en restløbetid på 6 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 63.

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 administrationselskabet Excalibur-Danmark Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Der foreligger yderligere 20 lån hos Nykredit, der ikke er indregnet i balancen, hvor den samlede kursværdi udgør t.DKK 6.608. Der ydes fuld ydelsesstøtte fra kommunen på disse lån (indekslån).

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 163.921 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 298.160.

10. 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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgskomkostninger 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 afhændel-
sessummen 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Gældsforpligtelser

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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.