

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ekelund Holding A/S**

**Snuhøjvej 23, Drøs, 8881 Thorsø**

**CVR-nr. 15 10 82 82**

## **Årsrapport**

**2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2024.

---

**Torben Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Ekelund Holding 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 1. februar 2024

### **Direktion**

Jan Toft Ekelund

### **Bestyrelse**

Torben Jensen

Jan Toft Ekelund

Anna Grethe Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionæren i Ekelund Holding A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ekelund Holding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 1. februar 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ekelund Holding A/S Snuhøjvej 23, Drøs 8881 Thorsø
	CVR-nr.: 15 10 82 82
	Stiftet: 26. marts 1991
	Hjemsted: Hammel
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Torben Jensen Jan Toft Ekelund Anna Grethe Jensen
<b>Direktion</b>	Jan Toft Ekelund
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
<b>Dattervirksomhed</b>	Ekelund A/S, Hammel Ekelund Byggeri ApS, Hammel ME Ejendomme ApS, Hammel ME Industrivej, Hammel ApS, Hammel KE Ejendomsinvest ApS, Hammel

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel- og investeringsvirksomhed og ejendomsudlejning samt at eje aktier og anparter i tilknyttede selskaber og foretage investeringer m.v. i fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 2.371 t.kr. mod 2.032 t.kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme med 900 t.kr. og resultat af kapitalinteresser på 409 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 40.643 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.847.177</b>	<b>3.027.736</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	760.000
1 Personaleomkostninger	<u>-1.088.386</u>	<u>-1.034.728</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.658.791</b>	<b>2.753.008</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	408.548	2.599.032
Andre finansielle indtægter	1.076.677	360.377
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.216.964</u>	<u>-3.839.430</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.927.052</b>	<b>1.872.987</b>
Skat af årets resultat	<u>-555.676</u>	<u>159.497</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.371.376</u></b>	<b><u>2.032.484</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	408.548	2.599.032
Udbytte for regnskabsåret	61.000	57.000
Overføres til overført resultat	1.901.828	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-623.548</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>2.371.376</u></b>	<b><u>2.032.484</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	39.055.405	38.132.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.055.405</u>	<u>38.132.000</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.800.732	18.153.095
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.332.542	0
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.833.002	3.000.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.966.276</u>	<u>21.153.095</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>63.021.681</u></b>	<b><u>59.285.095</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.377	58.087
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.604.885	4.929.250
Tilgodehavende selskabsskat	260.576	71.731
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	233.781	789.398
Andre tilgodehavender	116.188	180.240
Tilgodehavender i alt	<u>3.256.807</u>	<u>6.028.706</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.151.974	5.383.397
Værdipapirer i alt	<u>6.151.974</u>	<u>5.383.397</u>
Likvide beholdninger	67.443	112.941
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.476.224</u></b>	<b><u>11.525.044</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>72.497.905</u></b>	<b><u>70.810.139</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.900.918	13.253.281
Overført resultat	27.081.281	24.379.453
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	57.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>40.643.199</b>	<b>38.289.734</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.680.590	2.482.590
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.680.590</b>	<b>2.482.590</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	23.680.054	24.287.447
Selskabsskat	262.653	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	243.804	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.186.511	24.287.447
Kortfristet del af langfristet gæld	642.000	604.000
Gæld til pengeinstitutter	2.415.314	1.051.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser	404.450	59.153
Gæld til tilknyttede virksomheder	62.477	946.718
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	181.316	1.212.230
Selskabsskat	0	90.044
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	492.488
Anden gæld	1.282.048	1.294.322
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.987.605	5.750.368
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.174.116</b>	<b>30.037.815</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>72.497.905</b>	<b>70.810.139</b>

**8 Oplysninger om dagsværdi****9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført re- sultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	600.000	13.253.281	24.379.453	57.000	38.289.734
Årets resultat	0	408.548	1.901.828	61.000	2.371.376
Udloddet udbytte	0	0	0	-57.000	-57.000
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-800.000	800.000	0	0
Regulering af finansielle instrumenter	0	39.089	0	0	39.089
	<b>600.000</b>	<b>12.900.918</b>	<b>27.081.281</b>	<b>61.000</b>	<b>40.643.199</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	965.598	967.840
Pensioner	95.227	46.859
Andre omkostninger til social sikring	27.561	20.029
	<b><u>1.088.386</u></b>	<b><u>1.034.728</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>4</u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	25.859.617	25.859.617
Tilgang i årets løb	23.405	0
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b><u>25.883.022</u></b>	<b><u>25.859.617</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	12.272.383	11.512.383
Årets regulering til dagsværdi	900.000	760.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2023</b>	<b><u>13.172.383</u></b>	<b><u>12.272.383</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b><u>39.055.405</u></b>	<b><u>38.132.000</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Interval:	5,88% - 8,15%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,71%

#### 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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.648 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 40.643 t.kr. til 38.578 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 3.078 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 40.643 t.kr. til 43.044 t.kr.

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	4.899.814	4.899.814
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b>4.899.814</b>	<b>4.899.814</b>
Opskrivninger 1. oktober 2022	13.253.281	10.512.770
Årets resultat	408.548	2.599.032
Udbytte	-800.000	0
Øvrige reguleringer	39.089	141.479
<b>Opskrivninger 30. september 2023</b>	<b>12.900.918</b>	<b>13.253.281</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>17.800.732</b>	<b>18.153.095</b>

### 4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Der er givet henstand til tilknyttet virksomheden på afvikling af mellemværendet indtil selskabets økonomi tillader at der påbegyndes afdrag. Mellemværendet udgør 3.333 t.kr. pr. 30. september 2023.

## Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	3.000.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>
Årets nedskrivninger	<u>-166.998</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger 30. september 2023</b>	<b><u>-166.998</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b><u>2.833.002</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>
<b>6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Der er givet henstand til tilknyttet virksomheden på afvikling af mellemværendet indtil selskabets økonomi tillader at der påbegyndes afdrag. Mellemværendet udgør 3.333 t.kr. pr. 30. september 2023.		
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	24.322.054	24.891.447
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-642.000</u>	<u>-604.000</u>
	<b><u>23.680.054</u></b>	<b><u>24.287.447</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>21.373.000</u>	<u>21.900.000</u>
<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Børsnoterede aktier</b>
Dagsværdi 30. september 2023		<u>6.151.974</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>601.579</u>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.656 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 39.055 t.kr.

Selskabets beholdning af børsnoterede værdipapirer hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.867 t.kr. er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter der pr. statusdagen udgør 2.415 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har overfor de tilknyttede virksomheder ME Industrivej, Hammel ApS, ME Ejendomme ApS og Ekelund A/S afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for bank- og realkreditinstitutter med en forpligtelse på henholdsvis 1.069 t.kr., 9.593 t.kr. og 101 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ekelund Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

I henhold til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Ekelund Holding A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.