

P/S Arc-En-Barrois

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 2500 Valby

CVR-nr. 33 36 23 07

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2025.

Morten Maagaard Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for P/S Arc-En-Barrois.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 9. april 2025

Direktion

Finn Mortensen

Bestyrelse

Henrik Oksfeldt Enevoldsen
Formand

Peter Storm
Næstformand

Finn Mortensen

Helle Krogh Basse

Kenneth Subban

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Arc-En-Barrois

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Arc-En-Barrois for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 virksomheden, 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.

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 virksomheden 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.

København, den 9. april 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabsoplysninger

Selskabet	P/S Arc-En-Barrois c/o Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57 2500 Valby
	CVR-nr.: 33 36 23 07
	Stiftet: 26. november 2010
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Oksfeldt Enevoldsen, Formand Peter Storm, Næstformand Finn Mortensen Helle Krogh Basse Kenneth Subban
Direktion	Finn Mortensen
Komplementar	Komplementarselskabet Château d'Arc-en-Barrois ApS
Administrator	Cobblestone A/S, Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Nordea Bank A/S BNP Paribas SA

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i, udvikle, udleje og administrere fast ejendom i Frankrig. Selskabet erhvervede i 2010 Chateau d'Arc-en-Barrois beliggende i Arc-en-Barrois kommune. Ejendommen indeholder 50 individuelle værelsesenheder samt fællesareal i form af opholdsrum, køkkener, haveanlæg, mv.

Ved erhvervelse af en aktiepost på nom. 10 t.kr. i Partnerselskabet Arc-en-Barrois opnås en stedsevarende og eksklusiv brugsret til en bestemt værelsesenhed på slottet. Betalingen for brugsretten afhænger af værelsesenhedens markedsværdi.

Som komplementar i Partnerselskabet deltager komplementarselskabet Chateau d'Arc-en-Barrois ApS. Komplementaren ejer ingen del af partnerselskabet.

Finansieringen af ejendommens kostpris finder udelukkende sted ved aktionærernes betaling for brugsretten, der i Partnerselskabet Arc-en-Barrois bogføres som låneindskud fra selskabsdeltagere. Låneindskuddet ved førstegangssalg er uforandret i tilfælde af ejerskifte og aktionæren er forpligtet til at drage omsorg for, at indskudsbeløbet overgår til erhververen på uændrede vilkår. I relation til Partnerselskabet Arc-en-Barrois er der således tale om en langsigtet uforrentet finansiering, som på intet tidspunkt forfalder.

I første omgang er hele kapitalen i Partnerselskabet Arc-en-Barrois indskudt af Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS, som endvidere har overdraget slottet for 46,6 mio. kr. mod et låneindskud på 46,1 mio. kr. i takt med at nye aktionærer i Partnerselskabet Arc-en-Barrois betaler for brugsretten for en bestemt værelsesenhed. I tilfælde af at den samlede betaling for brugsretten for samtlige værelsesenheder ved nye aktionærer afviger fra den oprindelige fastsatte kostpris, reguleres denne, således at ejendommens regnskabsmæssige værdi svarer til det faktiske låneindskud.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er et slot opdelt i særskilte værelsesenheder. Der er et begrænset marked for lignende ejendomstyper. Den regnskabsmæssige værdi vil ikke nødvendigvis afspejle den faktiske markedsværdi på ethvert tidspunkt, idet seneste handler af aktier varierer væsentligt. Ledelsen har vurderet den regnskabsmæssige værdi samt muligt nedskrivningsbehov af det samlede slot i forhold til markedet og seneste handler pr. 31. december 2024.

Som følge heraf er ejendommen behæftet med et betydeligt regnskabsmæssigt skøn ved vurdering af værdien.

Som følge af ovenstående er skyldigt langfristet låneindskud fra aktionærer tilsvarende omfattet af et betydeligt regnskabsmæssigt skøn.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Bestyrelsen har i kalenderåret 2024 haft fokus på:

- drift og vedligehold som besluttet af Generalforsamlingen (GF)

Ledelsesberetning

- verserende forsikrings sag
- verserende aktionærkonflikter samt
- manglende betaling af fællesudgifter og forbrugsafgifter i egen enhed fra en aktionærer.

Som vedtaget af GF er der i 2020 påbegyndt opsparing til renovering af tagrender. Arbejdet er påbegyndt efteråret 2022 og vil strække sig over en årrække i takt med, at der opspares de nødvendige midler. På grund af det ødelagte tag efter haglstorm i august 2023 og for at søge at opnå besparelser ved kombination af tag- og tagrende renovering, stod arbejdet i det store hele stille i 2024. Der viste sig i 2020 problemer med terrassedækket, som blev fornyet i 2024. Det er utæt, og der er skader i den underliggende konstruktion. En reparation eller renovering har ligget uden for budgettet 2024 og indgår derfor i den langsigtede vedligeholdelsesplan.

En kraftig haglstorm den 24. august 2023 forårsagede store skader i byen Arc-en-Barrois herunder Partnerselskabets ejendom. Det omfatter i særlig grad væsentlig skade på tag på slottets bygninger. Skaderne er besigtiget og takseret af forsikrings selskabet AXA's taksator og senest konfirmeret ved den endelige og samlede skadesopgørelse modtaget den 16. december 2024. Aktionærerne er holdt orienteret om status på skadessagen hos AXA idet omfang, bestyrelsen har haft nye eller væsentlige oplysninger undervejs. Byggetilladelse til at påbegynde renoveringsarbejdet er dateret den 30. januar 2025 og blev modtaget den 3. februar 2025. Igangsætning af reparationsarbejdet har afventet, at der forelå endeligt forsikringstilsagn og byggetilladelse. Der er betydelig ventetid fra entreprenør pga af de mange huse, der har brug for reparationer. Dette vil også betyde ukendt forsinkelse på SARL LEGROS udskiftning af tagrender.

Partnerselskabets nyhedsbrev, Le Courier, udsendes på dansk og engelsk 2-4 gange årligt og er en vigtig kommunikationsvej mellem bestyrelse, administration og aktionærer. Aktionærerne er forpligtiget til at holde sig orienteret ved at læse nyhedsbrevet.

Der er en uafsluttet retssag fra 2021 mellem sælger/køber på den ene side og Partnerselskabet på den anden omkring ejerskifte af aktien med tilhørende brugsret til rum 114. Sagen verserer ved Landsretten.

Bestyrelsen har siden 2017 løbende overvåget slottets energiforbrug med henblik på at reducere, hvor det er muligt. Dette omfatter et data-abonnement, hvor elselskabet leverer forbrugsdata (halv-times værdier). Der er særligt fokus på et forholdsmæssigt stort stand-by forbrug i vintermånederne. Forbruget følges løbende, så der kan sættes ind over for et atypisk forbrug.

Samarbejdet med selskabets administrator Administrationshuset A/S Cobblestone forløber tilfredsstillende. Cobblestone står fra juli 2024 alene for den økonomiske administration med regningsbetaling, bogføring og regnskab. Cobblestone har opsagt del af administrationsaftalen, som indebærer direkte kontakt med aktionærer fx i forbindelse med rykkere for manglende betaling af fællesudgifter mv. Dette som følge af det forhøjede konfliktniveau med nogle aktionærer og deraf følgende mailudvekslinger mv. fra disse til Cobblestone.. Administratorrolle varetages af FOCUS Advokater v. Morten Maagaard Rasmussen.

Ledelsesberetning

Selskabets likvider er i 2024 steget fra DKK 99.847 kr. til 488.772 kr.

Selskabets likviditet blev løbende i 2024 negativt påvirket af manglende indbetalinger fra aktionærer af opkrævninger af fællesudgifter og elforbrug i egen enhed. Der var ultimo 2024 aktionærer med væsentlige udestående og disse er overgivet til inddrivelse mv. via advokat.

Personaleomkostninger indgår i det årlige budget. Det faste personale består af Marie-Christine WAGNER og gartner Ludovic GERVASONI.

Kommanditaktierne med tilhørende rum 125, 211, 220, 221, 302 og 303 skiftede ejer i 2024. Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS har 1 aktie (312) dags dato.

Der er i 2024 kommet en ny type af aktionærer i P/S. Det er anonyme selskaber, som er registreret i USA, LLC, 'Limited Liability Company'. Det vil sige, at oplysninger om ejerkreds og tegningsberettigede i selskabet ikke er offentligt tilgængeligt. De pågældende selskaber er som udgangspunkt registreret i selskabets ejerbog. Bestyrelsen vil imidlertid forsætte med at søge afklaring omkring en række forhold. Bestyrelsen identificerer det som en trussel mod partnerselskabet. Fx ved at de øvrige aktionærer ingen viden har om, hvilke personer der anvender de enheder, hvor man har en eksklusiv brugsrettighed, og at det er et anonymt selskab, som har den økonomiske forpligtelse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning	1.414.800	1.333.929
Andre eksterne omkostninger	-298.718	-619.114
Driftsomkostninger	-487.183	-597.613
Bruttoresultat	628.899	117.202
2 Personaleomkostninger	-174.462	-153.100
Driftsresultat	454.437	-35.898
Andre finansielle indtægter	835	1.208
Øvrige finansielle omkostninger	0	-585
Årets resultat	455.272	-35.275
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	455.272	0
Disponeret fra overført resultat	0	-35.275
Disponeret i alt	455.272	-35.275

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	24.344.098	24.344.098
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.344.098</u>	<u>24.344.098</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.344.098</u>	<u>24.344.098</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	256.790	140.210
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.199
	Tilgodehavender i alt	<u>256.790</u>	<u>147.409</u>
	Likvide beholdninger	<u>488.773</u>	<u>99.847</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>745.563</u>	<u>247.256</u>
	Aktiver i alt	<u>25.089.661</u>	<u>24.591.354</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	505.129	49.857
Egenkapital i alt	<u>1.005.129</u>	<u>549.857</u>
Gældsforpligtelser		
5 Låneindskud fra aktionærer	23.844.098	23.844.098
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.844.098</u>	<u>23.844.098</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	171.760	110.511
Gæld til tilknyttede virksomheder	31.716	40.966
Periodeafgrænsningsposter	36.958	45.922
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>240.434</u>	<u>197.399</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.084.532</u>	<u>24.041.497</u>
Passiver i alt	<u>25.089.661</u>	<u>24.591.354</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
6 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	49.857	549.857
Årets overførte overskud eller underskud	0	455.272	455.272
	500.000	505.129	1.005.129

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er et slot opdelt i særskilte værelsesenheder. Der er et begrænset marked for lignende ejendomstyper. Den regnskabsmæssige værdi vil ikke nødvendigvis afspejle den faktiske markedsværdi på ethvert tidspunkt, idet seneste handler af aktier varierer væsentligt. Ledelsen har vurderet den regnskabsmæssige værdi samt muligt nedskrivningsbehov af det samlede slot i forhold til markedet og seneste handler pr. 31. december 2024.

Som følge heraf er ejendommen behæftet med et betydeligt regnskabsmæssigt skøn ved vurdering af værdien.

Som følge af ovenstående er skyldigt langfristet låneindskud fra aktionærer tilsvarende omfattet af et betydeligt regnskabsmæssigt skøn.

	2024 kr.	2023 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	174.462	153.100
	174.462	153.100
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	46.567.164	46.567.164
Kostpris 31. december 2024	46.567.164	46.567.164
Af - og nedskrivninger 1. januar 2024	-22.223.066	-22.223.066
Af - og nedskrivninger 31. december 2024	-22.223.066	-22.223.066
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	24.344.098	24.344.098

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid som er fastsat til til 24.344 t.kr. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Idet at restværdien udgør 24.344 t.kr. og den regnskabsmæssige værdi udgør 23.344 t.kr. er afskrivning ophørt.

En af- og nedskrivning modregnes af en tilsvarende beholdningsmæssig ændring af låneindskud fra aktionæren, og føres således ikke over driften i selskabet.

4. Selskabskapital

Selskabskapital 1. januar 2024	500.000	500.000
	500.000	500.000

Selskabskapitalen består af 50 aktier a hver nom. 10.000 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
5. Låneindskud fra aktionærer		
Låneindskud fra aktionærer i alt	23.844.098	23.844.098
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Låneindskud fra aktionærer i alt	<u>23.844.098</u>	<u>23.844.098</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er samlet låneindskud på 23.844 t.kr. i forbindelse med erhvervelse af brugsretter for bestemte lejligheder. Låneindskuddet er et mellemværende mellem aktionærerne.

Låneindskud fra aktionærer er uforrentet. I tilfælde af ejerskifte er aktionæren forpligtet til at drage omsorg for, at indskudsbeløbet overgår til erhververen på uændrede vilkår.

Der er således tale om en uforrentet gæld, som partnerselskabet ikke skal afdrage.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der verserer en sag med en aktionær. Aktionæren mener, at P/S Arc-En-Borrois og bestyrelsen har administreret selskabet forkert og er erstatningsansvarlig overfor aktionærerne. Selskabet afregner løbende udgifter til relevant rådgivning i forbindelse hermed. Tabes igangværende sag vil selskabet skulle afregne ca. 65 t.kr. pr. 31. december 2024. Sagen forventes afsluttet i 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Arc-En-Barrois 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Administrations - og driftsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens 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 tilgodehavende og gæld.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der afsættes således ikke skat af selskabets resultat i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid som er fastsat til 24.344 t.kr. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Idet at restværdien udgør 24.344 t.kr. og den regnskabsmæssige værdi udgør 23.344 t.kr. er afskrivning ophørt.

En af- og nedskrivning modregnes af en tilsvarende beløbsmæssige ændring af låneindskud fra aktionærer, og føres således ikke over driften i selskabet.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	23.344 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

En nedskrivning modregnes af en tilsvarende beløbsmæssig ændring af låneindskud fra aktionærer, og føres således ikke over driften i selskabet.

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansieringen af ejendommens kostpris finder udelukkende sted ved aktionærens betaling for brugsretten, der i Partnerselskabet Arc-en-Barrois er bogført som låneindskud fra aktionærer.

Låneindskuddet ved førstegangssalg er uforandret og i tilfælde af ejerskifte er aktionæren forpligtet til at drage omsorg for, at indskudsbeløbet overgår til erhververen på uændrede vilkår. I relation til Partnerselskabet Arc-en-Barrois er der således tale om en langfristet uforrentet finansiering, som på intet tidspunkt forfalder.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.