

EJENDOMSSELSKABET VED AMAGERBANEN 31 APS
C/O LASSE RANGSTRUP, STRANDHUSE 27, 5700 SVENDBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2019

Lasse Rangstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8-9
Årsregnskab 1. januar 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET VED AMAGERBANEN 31 ApS		
	c/o Lasse Rangstrup, Strandhuse 27		
	5700 Svendborg		
	CVR-nr.:	28 65 64 08	
	Stiftet:	30. juni 2006	
Direktion	Hjemsted:	Svendborg	
	Regnskabsår:	1. januar 2018 - 30. juni 2019	
	Thomas Pedersen		
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab		
	Fælledvej 1		
	5000 Odense C		

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019 for EJENDOMSSELSKABET VED AMAGERBANEN 31 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. december 2019

Direktion:

Thomas Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET VED AMAGERBANEN 31 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET VED AMAGERBANEN 31 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet samt afsnittet "Usikkerhed ved going concern" i ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der opnås tilsagn fra långivere om finansiering af koncernens kommende ejendomsprojekt samt tilsagn fra pengeinstitut om nødvendige kreditfaciliteter for selskabets og koncernens drift i regnskabsåret 2019/20. Ledelsen forventer at opnå tilsagn om de nødvendige kreditfaciliteter primo 2020. Ledelsen har på baggrund heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, så henviser vi til omtale i ledelsesberetningen og noten "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af grunde og bygninger.

Uden at det har påvirket vores konklusion, så henviser vi til omtale i ledelsesberetningen og noten "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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 ledelsen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Odense, den 18. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41307

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af grunde og bygninger til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris. Værdien af grunde og bygninger reduceres med de akkumulerede afskrivninger i lighed med tidligere.

Med den nye praksis foretages der løbende op- nedskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Ejendommens afskrivningsgrundlag forøges med de foretagne opskrivninger. De fremtidige afskrivninger, der belaster driften, beregnes således på grundlag af de opskrevne værdier.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstallene for sidste år ikke ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet en opskrivning på grunde og bygninger på i alt 31.308 tkr. Opskrivningen er foretaget på baggrund af en ekstern vurdering fra erhvervsejendomsmægleren Nordicals. Det er ledelsens vurdering, at opskrivningen af selskabets grunde og bygninger giver et mere retvisende billede af værdien af selskabets anlægsaktiver. Idet værdiansættelsen af grunde og bygninger ikke er baseret på en faktisk handelsværdi, men baseret på en professionel vurderet handelsværdi, er der en indbygget usikkerhed forbundet med indregning og måling af grunde og bygninger. Det er ledelsens opfattelse, at grunde og bygninger er både konservativt og forsvarligt værdiansat i årsregnskabet.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 388 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet der er konstateret usikkerhed forbundet med going concern i tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende i forhold til ledelsens forventninger.

I forbindelse ændring i ejerskabet af selskabet er regnskabsåret omlagt fra 1/1 - 31/12 til 1/7 - 30/6, således regnskabsåret fremover er sammenfaldende med moderselskabets regnskabsår. Omlægningen medfører, at regnskabsåret 2018/19 er forlænget med seks måneder og udgør omlægningsperioden 1/1 2018 - 30/6 2019 eller 18 måneder. Der er i overensstemmelse med årsregnskabsloven ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene 2017 i nærværende årsrapport.

Sammenligningstallene i årsrapporten er ikke revideret, da selskabet ikke tidligere har været omfattet af revisionspligt.

Usikkerhed ved going concern

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab. Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for bankengagementer med koncernforbundne selskaber. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nødvendige kreditfaciliteter for koncernselskabernes drift i regnskabsåret 2019/20 kan opnås.

Selskabet ejer en grund som skal indgå i udvikling af et større ejendomsprojekt i København. Ejendomsprojektet består i opførelse af 9.200 kvm. blandet byggeri. Budget for det samlede ejendomsprojekt udviser fornuftige afkast.

Opretholdelse og udvidelse af selskabets og koncernens nuværende kreditfaciliteter forudsætter indgåelse en aftale med en eller flere långivere, der vil være med til at finansiere ovennævnte ejendomsprojekt. Ledelsen arbejder p.t. med flere mulige finansieringskilder. Det er ledelsens vurdering, at der primo 2020 bliver indgået aftale med en eller flere långivere om finansiering af pågældende ejendomsprojekt i koncernen.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Ledelsen har baseret på disse forventninger udarbejdet et budget for 2019/20 for selskabet og koncernen, der viser at selskabet/koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2019/20.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017 Ej revideret kr.
BRUTTOFORTJENESTE		56.067	519.439
Personaleomkostninger.....	1	-250.000	-208.695
Af- og nedskrivninger.....		-92.549	-82.031
DRIFTSRESULTAT		-286.482	228.713
Andre finansielle indtægter.....	2	11.361	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-177.736	-80.059
RESULTAT FØR SKAT		-452.857	148.654
Skat af årets resultat.....	4	316.191	-53.474
ÅRETS RESULTAT		-136.666	95.180
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-136.666	95.180
I ALT		-136.666	95.180

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2017 Ej revideret kr.
Grunde og bygninger.....		36.400.000	4.658.619
Materielle anlægsaktiver.....	5	36.400.000	4.658.619
ANLÆGSAKTIVER.....		36.400.000	4.658.619
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		388.491	47.554
Andre tilgodehavender.....		642.509	563.637
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		4.054	0
Periodeafgrænsningsposter.....		224.298	0
Tilgodehavender.....		1.259.352	611.191
Likvide beholdninger.....		0	882.981
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.259.352	1.494.172
AKTIVER.....		37.659.352	6.152.791
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		24.420.254	0
Overført resultat.....		1.195.616	1.332.281
EGENKAPITAL.....	6	25.740.870	1.457.281
Hensættelse til udskudt skat.....		7.071.913	496.286
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		7.071.913	496.286
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	3.558.959
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	0	3.558.959
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	0	390.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		804.691	117.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.041.878	0
Anden gæld.....		0	132.765
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.846.569	640.265
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.846.569	4.199.224
PASSIVER.....		37.659.352	6.152.791
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2018/19 kr.	2017 Ej revideret kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017)			
Ej revideret: 1)			
Løn og gager	250.000	100.000	
Pensioner	0	108.695	
	250.000	208.695	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.361	0	
	11.361	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	154.416	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt	23.320	80.059	
	177.736	80.059	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-4.054	17.380	
Regulering skat vedrørende tidligere år	-216.563	0	
Regulering af udskudt skat	-95.574	36.094	
	-316.191	53.474	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018		5.642.991	
Tilgang		525.912	
Kostpris 30. juni 2019		6.168.903	
Årets opskrivninger		31.308.018	
Opskrivninger 30. juni 2019		31.308.018	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		984.372	
Årets afskrivninger		92.549	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019		1.076.921	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		36.400.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		5.091.982	
Årets opskrivninger er foretaget på baggrund af en ekstern vurdering fra Nordicals erhvervsmælgere.			

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	0	1.332.282	1.457.282
Årets opskrivinger netto.....		24.420.254		24.420.254
Forslag til resultatdisponering.....			-136.666	-136.666
Egenkapital 30. juni 2019.....	125.000	24.420.254	1.195.616	25.740.870

Årets opskrivinger er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af opskrivinger på baggrund af praksisændringen udgør 6.888 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	0	0	0	3.948.959	390.000
	0	0	0	3.948.959	390.000

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Ved Amagerbanen 31 ApS har over for Nordjyske Bank stillet selvskyldnerkaution for engagement med koncernforbundne selskaber; 2Rangstrup Holding ApS, FactoryHouse The Village ApS, Rangstrup Ejendomme ApS, Selskabet af 2. oktober 2010 ApS, Ved Amagerbanen 29 ApS, Ved Amagerbanen Penthouse ApS, Ved Amagerbanen Almennyttige ApS, Ved Amagerbanen Hotellejligheder ApS og FactoryHouse ApS.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2Rangstrup Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Ingen.

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****10**

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab. Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for bankengagementer med koncernforbundne selskaber. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nødvendige kreditfaciliteter for koncernselskabernes drift i regnskabsåret 2019/20 kan opnås.

Selskabet ejer en grund som skal indgå i udvikling af et større ejendomsprojekt i København. Ejendomsprojektet består i opførelse af 9.200 kvm. blandet byggeri. Budget for det samlede ejendomsprojekt udviser fornuftige afkast.

Opretholdelse og udvidelse af selskabets og koncernens nuværende kreditfaciliteter forudsætter indgåelse en aftale med en eller flere långivere, der vil være med til at finansiere ovennævnte ejendomsprojekt. Ledelsen arbejder p.t. med flere mulige finansieringskilder. Det er ledelsens vurdering, at der primo 2020 bliver indgået aftale med en eller flere långivere om finansiering af pågældende ejendomsprojekt i koncernen.

Ledelsen har baseret på disse forventninger udarbejdet et budget for 2019/20 for selskabet og koncernen, der viser at selskabet/koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2019/20.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**11**

Der er i nærværende årsregnskab indregnet en opskrivning på grunde og bygninger på i alt 31.308 tkr. Opskrivningen er foretaget på baggrund af en ekstern vurdering fra erhvervsejendomsmægleren Nordicals. Det er ledelsens vurdering, at opskrivningen af selskabets grunde og bygninger giver et mere retvisende billede af værdien af selskabets anlægsaktiver. Idet værdiansættelsen af grunde og bygninger ikke er baseret på en faktisk handelsværdi, men baseret på en professionel vurderet handelsværdi, er der en indbygget usikkerhed forbundet med indregning og måling af grunde og bygninger. Det er ledelsens opfattelse, at grunde og bygninger er både konservativt og forsvarligt værdiansat i årsregnskabet.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 388 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet der er konstateret usikkerhed forbundet med going concern i tilknyttede virksomheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET VED AMAGERBANEN 31 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets grunde og bygninger var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at grunde og bygninger indregnes og måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen, er at det er ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, således at det giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 31.308 tkr., mens egenkapitalen er forøget med 24.420 tkr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen forhøjet med 6.888 tkr.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da dette regnskabsår omfatter en omlægningsperiode på 18 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger måles til kostpris.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.