

Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS

Haraldsvej 66, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 25 12 42 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

Knud Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 31. maj 2019

Direktion

Knud Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1 som omtaler betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift og dermed begrundet, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers SØ, den 31. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor
mne31400

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 25 12 42 35
	Stiftet: 5. januar 2000
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 19. regnskabsår
Direktion	Knud Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	KJ Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af, at eje og drive ejendommen Rådhusstræde 4, Randers

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.358 t.kr. mod 3.754 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -7.423 t.kr. mod 2.793 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2019. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværende med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2019.

Betingelsen for den fortsatte drift er, at tomgangen på lejemål i koncernen reduceres eller der frasælges aktiver i koncernen, og at der fortsat er velvilje fra koncernens finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2018 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregning af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede selskaber.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	3.358.029	3.753.717
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.638.811	-996.811
Driftsresultat	-10.280.782	2.756.906
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.723.923	2.518.579
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.959.222	-1.691.029
Resultat før skat	-9.516.081	3.584.456
Skat af årets resultat	2.093.328	-791.115
Årets resultat	-7.422.753	2.793.341
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.698.607	2.793.341
Overføres til øvrige reserver	-10.121.360	0
Disponeret i alt	-7.422.753	2.793.341

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	55.016.289	68.655.100
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.000	23.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.039.289</u>	<u>68.678.100</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.039.289</u>	<u>68.678.100</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80.246	46.926
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.616.409	44.758.283
	Andre tilgodehavender	359.751	168.459
	Tilgodehavender i alt	<u>49.056.406</u>	<u>44.973.668</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>49.056.406</u>	<u>44.973.668</u>
	Aktiver i alt	<u>104.095.695</u>	<u>113.651.768</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Reserve for opskrivninger	8.147.880	18.292.560
6	Overført resultat	27.437.977	24.716.051
	Egenkapital i alt	<u>35.710.857</u>	<u>43.133.611</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.961.916	9.614.132
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.961.916</u>	<u>9.614.132</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	41.126.318	42.756.796
	Deposita	750	750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.127.068</u>	<u>42.757.546</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.378.564	3.534.060
	Gæld til pengeinstitutter	8.197.811	11.469.129
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.598	65.828
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.647.848	1.262.901
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	558.888	662.112
	Anden gæld	2.444.145	1.152.449
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.295.854</u>	<u>18.146.479</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>61.422.922</u>	<u>60.904.025</u>
	Passiver i alt	<u>104.095.695</u>	<u>113.651.768</u>
1	Usikkerhed om going concern		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2019. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværende med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2019.

Betingelsen for den fortsatte drift er, at tomgangen på lejemål i koncernen reduceres eller der frasælges aktiver i koncernen, og at der fortsat er velvilje fra koncernens finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2018 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregning af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede selskaber.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	200.583	13.901
Andre finansielle omkostninger	<u>1.758.639</u>	<u>1.677.128</u>
	<u>1.959.222</u>	<u>1.691.029</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	<u>49.618.801</u>	<u>49.618.801</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>49.618.801</u>	<u>49.618.801</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	26.000.000	26.000.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>-12.900.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>13.100.000</u>	<u>26.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-6.963.701	-5.966.890
Årets afskrivninger	<u>-738.811</u>	<u>-996.811</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-7.702.512</u>	<u>-6.963.701</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>55.016.289</u>	<u>68.655.100</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	18.292.560	18.576.480
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-10.121.360	0
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-23.320	-283.920
	8.147.880	18.292.560
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	24.716.050	21.638.790
Årets overførte overskud eller underskud	2.698.607	2.793.341
Overført fra reserve for opskrivning	23.320	283.920
	27.437.977	24.716.051
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	44.504.882	46.290.856
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.378.564	-3.534.060
	41.126.318	42.756.796
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	26.044.193	28.729.968

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.505 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 55.016 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 48.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og ejerpantebrev på 75 t.kr. til sikkerhed for ejerforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene på i alt 48.500 t.kr. er tillige stillet til sikkerhed for koncernens bankgæld.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Der er udstedt hensigtserklæring med pantsætningsforbud på selskabets grunde og bygninger.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskabers bankgæld.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KJ Invest ApS, CVR-nr. 25322983 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS 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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

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.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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	50 år	30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (kunst)	100 år	100 %

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.