



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

FACTORYHOUSE THE VILLAGE APS
C/O LASSE RANGSTRUP, STRANDHUSE 27, 5700 SVENDBORG

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

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

Lasse Rangstrup

CVR-NR. 37 19 65 09

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FactoryHouse The Village ApS c/o Lasse Rangstrup Strandhuse 27 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 37 19 65 09 Stiftet: 27. oktober 2015 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Thomas Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby
Advokat	NJORD Law Firm Advokat Søren Egstrand Thomsen Pilestræde 58 1112 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for FactoryHouse The Village 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. juli 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 kapitalejeren i FactoryHouse The Village ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FactoryHouse The Village ApS for regnskabsåret 1. juli 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. juli 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 et udskudt skatteaktiv.

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.

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 at udføre ejendomsprojekter og andre aktiviteter i tilslutning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 1.482 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 20.862 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 mindre tilfredsstillende i forhold til ledelsens forventninger.

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.

Der er i koncernforbundne selskaber erhvervet attraktive grunde i København, hvor der i det kommende regnskabsår skal opføres 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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.055.860	12.492.557
Personaleomkostninger.....	1	-6.838.252	-5.052.232
Andre driftsomkostninger.....	2	-5.800.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	2.157.949
DRIFTSRESULTAT		-10.582.392	9.598.274
Andre finansielle indtægter.....	3	418.670	367.311
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.073.234	-1.256.407
RESULTAT FØR SKAT		-11.236.956	8.709.178
Skat af årets resultat.....	5	2.472.130	-1.916.728
ÅRETS RESULTAT		-8.764.826	6.792.450
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-8.764.826	6.792.450
I ALT		-8.764.826	6.792.450

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		0	19.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	6	0	19.500.000
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		37.675	37.675
Finansielle anlægsaktiver.....	7	37.675	37.675
ANLÆGSAKTIVER.....		37.675	19.537.675
Færdiggjorte projekter.....		0	5.684.000
Varebeholdninger.....		0	5.684.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.131.809	926.977
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		20.861.625	18.129.605
Udsudte skatteaktiver.....		1.481.977	0
Andre tilgodehavender.....		1.123.492	1.457.178
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		79.882	0
Tilgodehavender.....		25.678.785	20.513.760
Likvide beholdninger.....		2.131.809	615.585
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		27.810.594	26.813.345
AKTIVER.....		27.848.269	46.351.020

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		3.119.723	11.884.550
EGENKAPITAL.....	8	3.169.723	11.934.550
Hensættelse til udskudt skat.....		0	910.271
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	910.271
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	1.360.194
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	0	1.360.194
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	1.360.194	1.827.848
Gæld til pengeinstitutter.....		38.302	4.999.566
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		2.131.809	466.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		558.868	1.056.581
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		15.808.945	13.396.751
Anden gæld.....		4.780.428	10.398.973
Kortfristede gældsforpligtelser.....		24.678.546	32.146.005
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		24.678.546	33.506.199
PASSIVER.....		27.848.269	46.351.020
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Usikkerhed ved going concern	12		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	13		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 9 (2017/18: 8)			
Løn og gager.....	6.002.973	4.345.195	
Pensioner.....	674.988	584.665	
Andre omkostninger til social sikring.....	54.689	24.388	
Andre personaleomkostninger.....	105.602	97.984	
	6.838.252	5.052.232	
 Særlige poster			 2
Selskabet har under andre driftsomkostninger indregnet et tab på 5.800 tkr. fra tab ved salg af investeringsejendomme.			
	2018/19 kr.	2017/18 kr.	
 Andre finansielle indtægter			 3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	418.670	367.311	
	418.670	367.311	
 Andre finansielle omkostninger			 4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	584.346	524.644	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	488.888	731.763	
	1.073.234	1.256.407	
 Skat af årets resultat			 5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-79.882	1.360.194	
Regulering af udskudt skat.....	-2.392.248	556.534	
	-2.472.130	1.916.728	
 Materielle anlægsaktiver			 6
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....		16.105.905	
Afgang.....		-16.105.905	
Kostpris 30. juni 2019.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....		3.394.095	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-3.394.095	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		0	

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		7
	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. juli 2018.....	37.675	
Kostpris 30. juni 2019.....	37.675	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	37.675	
 Egenkapital		 8
	Selskabs- kapital	Overført overskud
		I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	50.000	11.884.549
Forslag til resultatdisponering.....		-8.764.826
Egenkapital 30. juni 2019.....	50.000	3.119.723
		3.169.723
 Langfristede gældsforpligtelser		 9
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
		30/6 2018 gæld i alt
		Kortfristet del primo
Skyldigt sambeskatningsbidrag.	1.360.194	1.360.194
		0
		3.188.042
		1.827.848
	1.360.194	1.360.194
		0
		3.188.042
		1.827.848
 Eventualposter mv.		 10
Eventualforpligtelser		
FactoryHouse The Village ApS har over for Nordjyske Bank stillet selvskyldnerkaution for engagement med koncernforbundne selskaber; 2Rangstrup Holding ApS, Ved Amagerbanen 29 ApS, Rangstrup Ejendomme ApS, Selskabet af 2. oktober 2010 ApS, Ejendomsselskabet Ved Amagerbanen 31 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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.		
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2Rangstrup Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		 11
Ingen.		

NOTER

Note

Usikkerhed ved going concern

12

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab. Selskabet har overfor pegeinstitut 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.

Der er i koncernforbundne selskaber erhvervet attraktive grunde i København, hvor der i det kommende regnskabsår skal opføres 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

13

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 1.482 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 20.862 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 FactoryHouse The Village 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af projekter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

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 fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Varebeholdninger

Færdiggjorte projekter er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i byggeperioden. Der foretages nedskrivning til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere end kostprisen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender, samt deponeringskonti.

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 acontoskatte.

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 på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.