



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

**RANGSTRUP EJENDOMME APS**  
**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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rangstrup Ejendomme ApS Strandhuse 27 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 37 80 72 22 Stiftet: 17. juni 2016 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Thomas Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby
<b>Advokat</b>	NJORD Advokatpartnerselskab Advokat Søren Egstrand Thomsen Pilestræde 58 1112 København

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Rangstrup Ejendomme 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 Rangstrup Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Rangstrup Ejendomme 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 kapitalandele i dattervirksomheder.

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 køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet kapitalandele i datterselskaber for i alt 46.053 tkr. Kapitalandelene er indregnet efter indre værdis metode. I årsrapporterne for datterselskaberne for 2018/19 fremgår det, at der i datterselskaberne Ved Amagerbanen 29 ApS og Ved Amagerbanen 31 ApS er usikkerhed ved indregning og måling af grunde og bygninger for i alt 113.900 tkr., ligesom der i samtlige datterselskaber er usikkerhed forbundet med selskabernes fortsatte drift. Der er som følge heraf tilsvarende usikkerhed forbundet med indregning og måling af kapitalandelene i datterselskaberne.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 57.411 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 efter skat 772 tkr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### *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 datterselskaber 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 regnskabsafslæggelse 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.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-457.596</b>	<b>3.308.243</b>
Andre driftsomkostninger.....	1	-1.990.000	-480.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.250.000	1.203.170
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.802.404</b>	<b>4.031.413</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-342.450	-765.634
Andre finansielle indtægter.....	2	319.161	797.619
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.692.558	-3.931.714
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.086.557</b>	<b>131.684</b>
Skat af årets resultat.....	4	-314.292	-268.438
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>772.265</b>	<b>-136.754</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-342.450	0
Overført resultat.....		1.114.715	-136.754
<b>I ALT</b> .....		<b>772.265</b>	<b>-136.754</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		0	11.250.000
Investeringsjendomme.....		16.500.000	14.240.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>16.500.000</b>	<b>25.490.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		46.052.742	28.693.718
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>46.052.742</b>	<b>28.693.718</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>62.552.742</b>	<b>54.183.718</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.704.834	43.204
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		57.410.872	33.368.129
Andre tilgodehavender.....		2.636.851	160.077
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		21.532	87.843
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>63.774.089</b>	<b>33.659.253</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.126.711</b>	<b>44.360.701</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>66.900.800</b>	<b>78.019.954</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>129.453.542</b>	<b>132.203.672</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		16.636.540	0
Overført overskud.....		20.278.373	18.461.346
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>36.964.913</b>	<b>18.511.346</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.059.365	723.541
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.059.365</b>	<b>723.541</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.113.316	14.988.555
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	4.880.854
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>15.113.316</b>	<b>19.869.409</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	4.880.854	0
Gæld til pengeinstitutter.....		64.632.600	83.648.435
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		3.072.832	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		576.110	1.690.873
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.885.445	7.095.942
Anden gæld.....		1.268.107	664.126
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>76.315.948</b>	<b>93.099.376</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>91.429.264</b>	<b>112.968.785</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>129.453.542</b>	<b>132.203.672</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved going concern	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		
Medarbejderforhold	13		

## NOTER

			Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Selskabet har under andre driftsomkostninger indregnet et tab på 1.990 tkr. fra tab ved salg af investeringsejendomme.			
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	
	kr.	kr.	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	319.161	797.619	
	<b>319.161</b>	<b>797.619</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	832.107	838.788	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	860.451	3.092.926	
	<b>1.692.558</b>	<b>3.931.714</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-21.532	4.880.854	
Regulering af udskudt skat.....	335.824	-4.612.416	
	<b>314.292</b>	<b>268.438</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Investerings-ejendomme</b>	
Kostpris 1. juli 2018.....	9.868.930	14.240.000	
Overførsel.....	-9.868.930	9.868.930	
Afgang.....	0	-14.240.000	
Kostpris 30. juni 2019.....	0	9.868.930	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....	1.381.070	1.203.170	
Overførsel.....	-1.381.070	1.381.070	
Årets værdireguleringer.....	0	5.250.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-1.203.170	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....	0	6.631.070	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	0	16.500.000	

**Dagsværdi for investeringsejendomme:**

Selskabet ejer én investeringsejendom beliggende i Odense C. Ejendommens dagsværdi er reguleret på baggrund af en ekstern vurdering fra Nordicals erhvervsmæglere, hvor der er anvendt et afkast på 7 % med udgangspunkt i nettolejen fratrukket tomgang og driftsudgifter.



**NOTER****Eventualposter mv.****Note****9****Eventualforpligtelser**

Rangstrup Ejendomme ApS har over for Nordjyske Bank stillet selvskyldnerkaution for engagement med koncernforbundne selskaber; 2Rangstrup Holding ApS, FactoryHouse The Village ApS, Ved Amagerbanen 29 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 administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 37.000, der giver pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør tkr. 16.500.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet transport i deponeringskonto på i alt tkr. 2.387.

**Usikkerhed ved going concern****11**

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab. Selskabet har overført 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 datterselskaber 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.

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****12**

Der er i nærværende årsregnskab indregnet kapitalandele i datterselskaber for i alt 46.053 tkr. Kapitalandelene er indregnet efter indre værdis metode. I årsrapporterne for datterselskaberne for 2018/19 fremgår det, at der i datterselskaberne Ved Amagerbanen 29 ApS og Ved Amagerbanen 31 ApS er usikkerhed ved indregning og måling af grunde og bygninger for i alt 113.900 tkr., ligesom der i samtlige datterselskaber er usikkerhed forbundet med selskabernes fortsatte drift. Der er som følge heraf tilsvarende usikkerhed forbundet med indregning og måling af kapitalandelene i datterselskaberne.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 57.411 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet der er konstateret usikkerhed forbundet med going concern i tilknyttede virksomheder.

**Medarbejderforhold****13**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017/18: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rangstrup Ejendomme 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

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets 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. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

### 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.

## 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 på egenkapitalen.

### 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.