



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 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. november 2020

Lasse Rangstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rangstrup Ejendomme ApS Strandhuse 27 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 37 80 72 22 Stiftet: 17. juni 2016 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Thomas Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby
Advokat	NJORD Advokatpartnerselskab Advokat Søren Egstrand Thomsen Pilestræde 58 1112 København

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 61.383 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Odense, den 23. november 2020

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 et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 61.383 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet realisation og tilbagebetaling af tilgodehavenderne delvist er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til projektbudget. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet realiseres som forventet og værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er derfor tilstede.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat -985 tkr. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Forudsætninger for fortsat drift

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

Der er i koncernen - i Ved Amagerbanen 29 ApS - erhvervet attraktive grunde i København, hvor der i det kommende regnskabsår skal opføres et ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20, og pågældende ejendomsprojekt er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Budget for det samlede ejendomsprojekt udviser et positivt afkast. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende salg af store dele af ejendomsprojektet.

Koncernen har i Ved Amagerbanen 29 ApS i regnskabsåret 2019/20 indgået en aftale med en ekstern kapitalforvalter om finansiering af ejendomsprojektet. Det er en forudsætning for den løbende finansiering af projektet med opførsel af byggeriet, at kredit- og udbetalingsbetingelser (covenants) i låneaftalen overholdes, herunder at ejendomsprojektet forløber økonomisk planmæssigt og projektbudgettet overholdes i takt med projektets udførelse.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover ejendomsprojektet, er finansieret i pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden. Koncernen har fået et tilsagn fra pengeinstitut om opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter i regnskabsåret 2020/21.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstillinger over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt og projektbudgettet overholdes i takt med projektets udførelse, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til budget for regnskabsåret 2020/21.

På baggrund af de etablerede kautionsforpligtelser, sikkerhedsstillinger mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for Rangstrup Ejendomme ApS.

Koncernens drifts- og likviditetsbudget for 2020/21 og projektbudgettet viser, at koncernens likviditetsbehov kan holdes inden for de aftalte kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder, og at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2020/21. Det er ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for 2020/21 vil blive realiseret og opfyldt, ligesom det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt, og at projektbudgettet vil blive overholdt i takt med projektets udførelse i regnskabsåret 2020/21.

Koncernens økonomi- og budgetopfølgning for 1. juli 2020 til 31. oktober 2020 viser, at koncernens ejendomsprojekt og øvrige driftsaktiviteter i al væsentlighed følger budgettet for regnskabsåret 2020/21. Det er dermed ledelsens vurdering, at koncernen vil kunne overholde kreditbetingelser/covenants i låneaftaler med långivere i regnskabsåret for 2020/21. Ledelsen vurderer samtidig, at der ikke er usikkerhed om fortsat drift i koncernselskaberne, herunder i Rangstrup Ejendomme ApS.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Covid-19

Koncernen har i nogen grad været ramt af situationen omkring Covid-19, da opstart af modulproduktion, herunder fabrik og ansættelse af nye medarbejdere i Odense har været påvirket af dette. Det har således haft negativ betydning for tidsplanen for modulproduktionen og dermed også koncernens fremdrift i ejendomsprojektet. Det er dog samlet set ledelsens opfattelse at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt ikke at situationen omkring Covid-19, vil øve betydelig negativ indflydelse på koncernens og selskabets aktiviteter og drift i regnskabsåret for 2020/21. Hvis udbruddet af Covid-19 bliver mere omfattende, og myndighederne gennemfører yderligere tiltag og restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan koncernen og selskabet også blive negativt påvirket. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af de eventuelle økonomiske konsekvenser af udbruddet af Covid-19 for årsregnskabet for 2020/21 på nuværende tidspunkt.

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOTAB		-157.937	-457.596
Andre driftsomkostninger.....		0	-1.990.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	5.250.000
DRIFTSRESULTAT		-157.937	2.802.404
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		11.557	-342.450
Andre finansielle indtægter.....	1	2.617.775	319.161
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.694.901	-1.692.558
RESULTAT FØR SKAT		-1.223.506	1.086.557
Skat af årets resultat.....	3	238.299	-314.292
ÅRETS RESULTAT		-985.207	772.265
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	-342.450
Overført resultat.....		-985.207	1.114.715
I ALT		-985.207	772.265

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		16.500.000	16.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.500.000	16.500.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	46.052.742
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	46.052.742
ANLÆGSAKTIVER.....		16.500.000	62.552.742
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		213.623	3.704.834
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		61.382.922	57.410.872
Andre tilgodehavender.....		1.074.700	2.636.851
Tilgodehavende selskabsskat.....		406.144	21.532
Tilgodehavender.....		63.077.389	63.774.089
Likvide beholdninger.....		319.280	3.131.541
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		63.396.669	66.905.630
AKTIVER.....		79.896.669	129.458.372

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	16.636.540
Overført overskud.....		35.929.706	20.278.373
EGENKAPITAL.....	6	35.979.706	36.964.913
Hensættelse til udskudt skat.....		1.205.678	1.059.365
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.205.678	1.059.365
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.497.625	15.113.316
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	20.497.625	15.113.316
Gæld til pengeinstitutter.....		0	64.637.430
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		194.873	3.072.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		694.497	576.110
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		19.914.944	1.885.445
Selskabsskat.....		0	4.880.854
Anden gæld.....		1.409.346	1.268.107
Kortfristede gældsforpligtelser.....		22.213.660	76.320.778
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		42.711.285	91.434.094
PASSIVER.....		79.896.669	129.458.372
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Forudsætninger for fortsat drift	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		
Medarbejderforhold	12		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.617.775	319.161	
	2.617.775	319.161	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	682.756	832.107	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.012.145	860.451	
	3.694.901	1.692.558	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-384.612	-21.532	
Regulering af udskudt skat.....	146.313	335.824	
	-238.299	314.292	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2019.....		9.868.930	
Kostpris 30. juni 2020.....		9.868.930	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....		6.631.070	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....		6.631.070	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		16.500.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Selskabet ejer én investeringsejendom beliggende i Odense C. Investeringsejendommen opgøres til dagsværdi og vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Investeringsejendommen er pr. statusdagen ikke fuldt udlejet.

Det gennemsnitlige markedsbaserede normaliserede driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.275 tkr., hvilket bygger på en vurdering fra NORDICALS erhvervsmæglere. Herudover er beregningen korrigeret for tomgang på 620 tkr. og forventede istandsættelsesomkostninger på 1.000 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Odense.

Investeringsejendommens indregnede værdi er bekræftet af NORDICALS erhvervsmæglere.

NOTER

						Note
Finansielle anlægsaktiver						5
		Kapitalandele i dattervirksomheder				
Kostpris 1. juli 2019.....					29.416.202	
Afgang.....					-29.416.202	
Kostpris 30. juni 2020.....					0	
Opskrivninger 1. juli 2019.....					16.636.540	
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver.....					-16.636.540	
Opskrivninger 30. juni 2020.....					0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....					0	
 Egenkapital						 6
			Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud		I alt
		Selskabs-kapital				
Egenkapital 1. juli 2019.....		50.000	16.636.540	20.278.373	36.964.913	
Opløsning af reserve ved salg.....			-16.636.540	16.636.540		
Forslag til resultatdisponering.....				-985.207	-985.207	
Egenkapital 30. juni 2020.....		50.000	0	35.929.706	35.979.706	
 Langfristede gældsforpligtelser						 7
	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	20.497.625	0	0	15.113.316	0	
	20.497.625	0	0	15.113.316	0	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****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 Holding ApS, Ved Amagerbanen 29 ApS, Selskabet af 2. oktober 2010 ApS under tvangsopløsning, FactoryHouse Construction ApS, Ejendomsselskabet Ved Amagerbanen 31 ApS, Ved Amagerbanen Penthouse ApS, Ved Amagerbanen Almennyttige ApS, Ved Amagerbanen Hotellejligheder ApS og FactoryHouse ApS.

Selskabet har indgået en leasingaftale af produktionsanlæg med en uopsigelighed frem til den 1. januar 2027. Den årlige leje udgør 270 tkr. Produktionsanlæggets udlejes til koncernselskabet 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**

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 2020 udgør tkr. 16.500.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet transport i deponeringskonto på i alt tkr. 2.387. Indestående i pengeinstitut udgør 319 tkr.

NOTER

Note

Forudsætninger for fortsat drift

10

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

Der er i koncernen - i Ved Amagerbanen 29 ApS - erhvervet attraktive grunde i København, hvor der i det kommende regnskabsår skal opføres et ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20, og pågældende ejendomsprojekt er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Budget for det samlede ejendomsprojekt udviser et positivt afkast. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende salg af store dele af ejendomsprojektet.

Koncernen har i Ved Amagerbanen 29 ApS i regnskabsåret 2019/20 indgået en aftale med en ekstern kapitalforvalter om finansiering af ejendomsprojektet. Det er en forudsætning for den løbende finansiering af projektet med opførelse af byggeriet, at kredit- og udbetalingsbetingelser (covenants) i låneaftalen overholdes, herunder at ejendomsprojektet forløber økonomisk planmæssigt og projektbudgettet overholdes i takt med projektets udførelse.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover ejendomsprojektet, er finansieret i pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden. Koncernen har fået et tilsagn fra pengeinstitut om opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter i regnskabsåret 2020/21.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstillinger over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt og projektbudgettet overholdes i takt med projektets udførelse, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til budget for regnskabsåret 2020/21.

På baggrund af de etablerede kautionforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for Rangstrup Ejendomme ApS.

Koncernens drifts- og likviditetsbudget for 2020/21 og projektbudgettet viser, at koncernens likviditetsbehov kan holdes inden for de aftalte kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder, og at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2020/21. Det er ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for 2020/21 vil blive realiseret og opfyldt, ligesom det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt, og at projektbudgettet vil blive overholdt i takt med projektets udførelse i regnskabsåret 2020/21.

Koncernens økonomi- og budgetopfølgning for 1. juli 2020 til 31. oktober 2020 viser, at koncernens ejendomsprojekt og øvrige driftsaktiviteter i al væsentlighed følger budgettet for regnskabsåret 2020/21. Det er dermed ledelsens vurdering, at koncernen vil kunne overholde kreditbetingelser/covenants i låneaftaler med långivere i regnskabsåret for 2020/21. Ledelsen vurderer samtidig, at der ikke er usikkerhed om fortsat drift i koncernselskaberne, herunder i Rangstrup Ejendomme ApS.

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

11

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 61.383 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet realisation og tilbagebetaling af tilgodehavenderne delvist er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til projektbudget. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet realiseres som forventet og værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er derfor tilstede.

Medarbejderforhold

12

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018/19: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rangstrup Ejendomme ApS for 2019/20 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

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

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 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 salgskostninger 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgpris 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.

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.

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 nominel værdi.