
Ejendomsselskabet Ringager ApS

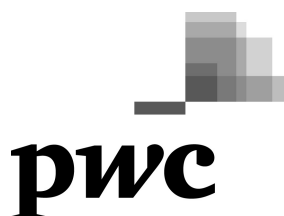
Rued Langgards Vej 6-8, 2300 København S

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 33 50 53 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/06 2018

Karsten Kielland
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Ringager ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2018

Direktion

Karsten Kielland
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ringager ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ringager ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 modificere vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvor ledelsen omtaler de usikkerheder der knytter sig til selskabets kapitalberedskab og likviditet. Det er ledelsens forventning at selskabet kan opretholde dets nuværende kreditfaciliteter og at selskabets bankforbindelse løbende frigiver de nødvendige midler til betaling af selskabets forpligtelser i takt med at disse forfalder. Ledelsen har under forudsætning heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til note 2, hvor ledelsen omtaler de usikkerheder der knytter sig til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Hellerup, den 18. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ferass Hamade

statsautoriseret revisor

mne35441

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Ringager ApS
Rued Langgards Vej 6-8
2300 København S

CVR-nr.: 33 50 53 96
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Direktion

Karsten Kielland

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og drive ejendommen beliggende Ringager 2-4, 205 Brøndby.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 24.817.921, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 64.511.535.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at kunne realisere de planlagte aktiviteter til optimering af driften af selskabets investeringsejendom, betinget af, at selskabets långiver medvirker til sikring af at den nødvendige driftslikviditet stilles til rådighed eller at selskabets gæld på anden vis refinansieres.

Kapitalberedskabet

Finansiering af ejendommene er sket dels ved optagelse af lån i dansk realkreditinstitut og dels ved optagelse af lån i dansk pengeinstitut.

Lånene i pengeinstituttet kan opsiges med kort varsel fra långivers side. Ledelsen har en løbende positiv og konstruktiv dialog med långiver og ledelsen har på denne baggrund ikke fundet anledning til at vurdere, at långiver vil opsige lånene.

Selskabets kapital er som følge af årets og tidligere års underskud tabt. Selskabets ledelse vil på den kommende generalforsamling hvor selskabets årsrapport godkendes fremsætte forslag til reetablering af selskabets kapital.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

I overensstemmelse med selskabets regnskabsprincipper værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnet kapitalværdi for de forventede pengestrømme fra investeringsejendommens drift. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme såfremt dette er muligt.

Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2017 er baseret på ledelsens skøn. Der er i vurderingen taget højde for eksterne informationer for afkastkrav for tilsvarende ejendomme, forventninger til optimering af ejendommens drift, herunder som det væsentligste, reduktion af den aktuelle tomgang. Ledelsen har iværksat en række initiativer til optimering af ejendommens drift som på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet endnu ikke er realiseret.

Det understreges derfor, at værdifastsættelsen i det aktuelle ejendomsmarked, med meget få sammenlignelige handler og en del ledige lejemål, vurderes at være behæftet med en betydelig grad af usikkerhed.

Usikkerhed om fremtidig drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets långiver medvirker til sikring af den nødvendige driftslikviditet stilles til rådighed eller at selskabets gæld på anden vis refinansieres.

Ledelsen vurderer, at den nuværende aftale med selskabets långiver forløber tilfredsstillende og har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at aftales fastholdes og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Såfremt selskabet mod ledelsens forventning ikke kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter, vil selskabet ikke kunne fortsætte driften uden, at der tilføres ny kapital eller skaffes ny finansiering, hvilket på nuværende tidspunkt vurderes vanskeligt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		5.621.915	7.421.543
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-23.882.013	-158.258
Andre eksterne omkostninger		-5.760.356	-1.553.416
Bruttoresultat		-24.020.454	5.709.869
Finansielle omkostninger		-797.467	-737.945
Resultat før skat		-24.817.921	4.971.924
Skat af årets resultat	4	0	-1.069.002
Årets resultat		-24.817.921	3.902.922

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-24.817.921	3.902.922
	-24.817.921	3.902.922

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		90.000.000	110.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	90.000.000	110.000.000
Anlægsaktiver		90.000.000	110.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.306.023	1.059.127
Andre tilgodehavender		0	31.230
Periodeafgrænsningsposter		0	160.364
Tilgodehavender		1.306.023	1.250.721
Omsætningsaktiver		1.306.023	1.250.721
Aktiver		91.306.023	111.250.721

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-64.591.535	-39.773.614
Egenkapital		-64.511.535	-39.693.614
Gæld til realkreditinstitutter		58.866.452	63.725.812
Langfristede gældsforpligtelser	6	58.866.452	63.725.812
Gæld til realkreditinstitutter	6	4.829.099	4.811.455
Kreditinstitutter		86.214.199	77.039.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		322.442	196.490
Selskabsskat		1.105.348	1.105.348
Deposita		2.537.231	2.498.297
Anden gæld		1.942.787	1.567.059
Kortfristede gældsforpligtelser		96.951.106	87.218.523
Gældsforpligtelser		155.817.558	150.944.335
Passiver		91.306.023	111.250.721
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-39.773.614	-39.693.614
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-24.817.921</u>	<u>-24.817.921</u>
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>-64.591.535</u>	<u>-64.511.535</u>

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Finansieringen af ejendommen er foretaget gennem lån i et dansk realkreditinstitut samt lånoptagelse i et dansk pengeinstitut.

Lånene i pengeinstituttet kan opsiges med kort varsel fra långivers side. Ledelsen har en løbende konstruktiv dialog med långiver, og ledelsen finder på denne baggrund ikke anledning til at vurdere, at långiver vil opsige lånene, ligesom at långiver har tilkendegivet at ville stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for at selskabets ledelse kan gennemføre de planlagte optimeringer.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets långivere medvirker til sikring af selskabets løbende likviditet.

Det er ledelsens vurdering, at aftalen med långiver forløber tilfredsstillende og fremadrettet fastholdes, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Kan selskabet mod ledelsens forventning ikke opretholde de nuværende kreditaftaler, vil selskabet ikke kunne fortsætte driften uden tilførsel af ny kapital, hvilket vurderes vanskeligt.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I overensstemmelse med selskabets regnskabsprincipper værdiansættes investeringsejendommen til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnet kapitalværdi for de forventede pengestrømme fra investeringsejendommens drift. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme såfremt dette er muligt.

Værdiansættelsen af ejendommen pr. 31. december 2017 er baseret på ledelsens skøn. Der er i vurderingen taget højde for eksterne informationer af afkastkrav på tilsvarende ejendomme, forventninger til optimering af ejendommens drift, herunder som det væsentligste, reduktion af den aktuelle tomgang.

Ledelsen har iværksat en række konkrete initiativer til optimering af ejendommens drift samt reduktion af den nuværende tomgang

Det understreges derfor, at værdifastsættelsen i det aktuelle ejendomsmarked, med meget få sammenlignelige handler og en del ledige lejemål, vurderes at være behæftet med en betydelig grad af usikkerhed.

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-23.928.174	-50.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	46.161	-108.258
	-23.882.013	-158.258
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	1.069.002
	0	1.069.002
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		153.388.823
Tilgang i årets løb		3.978.174
Kostpris 31. december		157.366.997
Værdireguleringer 1. januar		-43.438.823
Årets værdireguleringer		-23.928.174
Værdireguleringer 31. december		-67.366.997
Regnskabsmæssig værdi 31. december		90.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Dagsværdien er opgjort ud fra nettolejen med en forrentning på 7%.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	39.505.943	44.270.130
Mellem 1 og 5 år	19.360.509	19.455.682
Langfristet del	58.866.452	63.725.812
Inden for 1 år	4.829.099	4.811.455
	63.695.551	68.537.267

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme	90.000.000	110.000.000
------------------------	------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for bankgælden er der deponeret ejerpanterebrev nom. TDKK 88.870 i selskabets ejendom, samt transport i løbende ydelser og garantirettighed. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør TDKK 90.000.

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv, hvis værdi andrager t.kr 15.000 pr 31. december 2017. Skatteaktivet kan henføres til fremførebare skattemæssige underskud samt øvrige tidsmæssige forskelle.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ringager ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrasket årets af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.