



Interdan Invest A/S

Ryvangs Allé 54
2900 Hellerup
CVR-nr. 10409802

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.05.2020

Lars Christian Dybkjær
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	9
Balance pr. 31.12.2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2019	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Interdan Invest A/S

Ryvangs Allé 54

2900 Hellerup

CVR-nr.: 10409802

Stiftelsesdato: 08.09.1986

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jan Christian Davidsen, Formand

Maria Louise Bruun-Lander, Næstformand

Anders Karl Bruun

Bo Gjetting

Direktion

Jan Svane Mathiesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Interdan Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29.04.2020

Direktion

Jan Svane Mathiesen

direktør

Bestyrelse

Jan Christian Davidsen

Formand

Maria Louise Bruun-Lander

Næstformand

Anders Karl Bruun

Bo Gjetting

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Interdan Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Interdan Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 for 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 brugerne 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 anvendte 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 29.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Rosquist Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31482

Kåre Konge Breindal

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40761

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

Selskabet investerer i børsnoterede aktier og obligationer og beslægtede værdipapirer. Investeringer foretages gennem udvalgte kapitalforvaltere, som løbende evalueres. Herudover investerer selskabet i ejendomme og alternative investeringer.

Investeringer foretages ud fra en formuebevarende investeringsstrategi. Dette betyder, at investeringsprocessen er præget af detaljeret fokus på risikospredning, porteføljepleje, overvægt af likvide aktiver samt langsigtede investeringer med en afbalanceret risikoprofil.

Selskabet ser positivt på udviklingen og fokus omkring Social Responsible Investments (SRI), som omhandler miljømæssige, sociale forhold og god selskabsledelse (ESG). For selskabets investeringer er der udfærdiget etiske retningslinjer for selskabets investeringer, som de udvalgte forvaltere skal overholde og som løbende monitoreres. Dette resulterer i en udvælgelsesproces hvor aktiver screenes som ansvarlige og bæredygtige investeringer inden de indgår i porteføljen.

Interdan Invest er overbevist om at selskaber, som forstår vigtigheden af at inddrage og fokusere på miljømæssig bæredygtighed, sociale forhold og god selskabsledelse i selskabets forretningsmæssige udvikling, vil opleve at, dette får en positiv indflydelse på selskabernes strategi og målopfyldelse samt skabe gode afkast til aktionærerne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I forbindelse med forøgelse af selskabets kapitalforhold og dermed udvidelse af og behov for pleje af den samlede aktive portefølje blev Jan Svane Mathiesen ansat som ny fuldtidsansat direktør for Interdan Invest A/S den 1. april 2019.

Selskabets kapitalgrundlag er i 2019 blevet forøget med kapitalforhøjelser på 260 mio. kr. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2019 i alt 1.388 mio. kr.

Selskabets ambition om at øge eksponeringen og opbygge egen portefølje inden for velbeliggende ejendomme har resulteret i ekstra fokus og aktivitet inden for området. Fokus vil primært være på ældre boligudlejnings-ejendomme. Denne del af boligmarkedet har oplevet store prisstigninger inden for de sidste år og deraf lavere afkast til følge for investorer. Selskabet vurderer, at der fortsat er muligheder og interessante investeringsemner i markedet. Der er ikke tilkøbt nye ejendomme i 2019.

Ultimo året er investeringerne fordelt med 38% i primært globale aktier, 3% i ejendomme, 30% i alternativer, 19% i investment grade obligationer, 8% i high yield obligationer og 2% i kontanter.

Resultat før skat for året udgør et meget tilfredstillende overskud på 135,7 mio.kr. mod et underskud på 36,5 mio.kr. i 2018.

Forventet udvikling

Udviklingen af coronavirus (COVID-19) og den deraf følgende usikkerhed om antallet af smittede og sygdomsramte personer med dødelig udgang, behandlingen af sygdommen og indflydelse på den globale økonomi og vækst har i de første fire måneder af 2020 medført stor uro på de finansielle markeder. Dette kan have en markant negativ indflydelse på afkastet i 2020.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Administrationsomkostninger		(4.475)	(3.187)
Driftsresultat		(4.475)	(3.187)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		440	1.105
Andre finansielle indtægter		142.472	7.509
Andre finansielle omkostninger	2	(2.791)	(41.944)
Resultat før skat		135.646	(36.517)
Skat af årets resultat	3	(30.292)	7.809
Årets resultat		105.354	(28.708)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		105.354	(28.708)
Resultatdisponering		105.354	(28.708)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		623	0
Materielle aktiver		623	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		67.735	62.825
Finansielle aktiver		67.735	62.825
Anlægsaktiver		68.358	62.825
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.867
Tilgodehavende selskabsskat		0	8.863
Periodeafgrænsningsposter		1	0
Tilgodehavender		1	10.730
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.322.829	818.469
Værdipapirer og kapitalandele		1.322.829	818.469
Likvide beholdninger		22.739	146.792
Omsætningsaktiver		1.345.569	975.991
Aktiver		1.413.927	1.038.816

Passiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		21.200	21.100
Overført overskud eller underskud		1.366.980	1.001.693
Egenkapital		1.388.180	1.022.793
Udskudt skat		16	0
Hensatte forpligtelser		16	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.742	13.302
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.742	13.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199	339
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.069	2.382
Skyldige sambeskatningsbidrag		10.598	0
Anden gæld		123	0
Kortfristede gældsforpligtelser		11.989	2.721
Gældsforpligtelser		25.731	16.023
Passiver		1.413.927	1.038.816
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	21.100	1.001.693	1.022.793
Kapitalforhøjelse	100	259.900	260.000
Valutakursreguleringer	0	33	33
Årets resultat	0	105.354	105.354
Egenkapital ultimo	21.200	1.366.980	1.388.180

Noter

1 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere i 2019: 1

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere i 2018: 0

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	601	529
Renteomkostninger i øvrigt	45	60
Dagsværdireguleringer	0	38.692
Øvrige finansielle omkostninger	2.145	2.663
	2.791	41.944

3 Skat af årets resultat

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Aktuel skat	30.141	(8.126)
Ændring af udskudt skat	16	0
Regulering vedrørende tidligere år	135	317
	30.292	(7.809)

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.742
	13.742

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Interdan Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Interdan Holding A/S, Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger og afskrivninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med Interdan Holding A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger med fradrag af forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.