
A/S af 24. juli 1995

Nørrebrogade 106, 2200 København N

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 14 30 96 91

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/6 2019

Mikael Lunøe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/S af 24. juli 1995.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2019

Direktion

Mikael Lunøe

Bestyrelse

Troels Askerud

Adam Lunøe

Mikael Lunøe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S af 24. juli 1995

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for A/S af 24. juli 1995 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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.

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 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 koncernens og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Holstebro, den 24. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S af 24. juli 1995 Nørrebrogade 106 2200 København N CVR-nr.: 14 30 96 91 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Troels Askerud Adam Lunøe Mikael Lunøe
Direktion	Mikael Lunøe
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Regnbuepladsen 5 1550 København V

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Resultat af ordinær primær drift	15.052	12.705
Resultat før finansielle poster	15.086	12.773
Resultat af finansielle poster	-1.025	-1.083
Årets resultat	10.556	8.988
Balance		
Balancesum	128.045	120.951
Egenkapital	54.246	39.074
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	10.990	24.737
- investeringsaktivitet	-2.767	-16.689
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-2.390	-963
- finansieringsaktivitet	-6.718	-15.623
Årets forskydning i likvider	1.505	-7.575
Antal medarbejdere	56	48
Nøgletal i %		
Afkastningsgrad	11,8%	10,6%
Soliditetsgrad	42,4%	32,3%
Forrentning af egenkapital	22,6%	24,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for A/S af 24. juli 1995 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 10.555.831, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 54.246.459.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Vi henviser endvidere til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		42.876.288	37.003.966	1.095.910	955.098
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		42.876.288	37.003.966	1.095.910	955.098
Personaleomkostninger	2	-25.855.964	-22.942.865	-120.000	-120.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.934.480	-1.288.171	0	0
Resultat før finansielle poster		15.085.844	12.772.930	975.910	835.098
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	118.539	11.382.965
Finansielle indtægter	5	1.966.009	1.359.150	1.192.024	1.799.441
Finansielle omkostninger	6	-2.991.067	-2.442.458	-1.217.205	-568.294
Resultat før skat		14.060.786	11.689.622	1.069.268	13.449.210
Skat af årets resultat	7	-3.504.955	-2.701.332	-216.071	-438.849
Årets resultat		10.555.831	8.988.290	853.197	13.010.361

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	118.539	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	9.702.634	-4.022.071	0	0
Overført resultat	853.197	13.010.361	734.658	13.010.361
	10.555.831	8.988.290	853.197	13.010.361

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Erhvervede patenter		412.875	662.294	0	0
Goodwill		5.651.391	6.279.323	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	6.064.266	6.941.617	0	0
Investeringsejendomme	9	63.600.000	63.600.000	12.000.000	12.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		252.118	290.212	0	0
Indretning af lejede lokaler		2.935.674	1.564.704	0	0
Materielle anlægsaktiver		66.787.792	65.454.916	12.000.000	12.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	116.517	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		326	4.944	0	0
Andre tilgodehavender		4.030.307	3.648.284	4.030.307	3.648.284
Finansielle anlægsaktiver		4.030.633	3.653.228	4.146.824	3.648.284
Anlægsaktiver		76.882.691	76.049.761	16.146.824	15.648.284

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Varebeholdninger	11	22.004.904	16.886.167	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.582.818	5.979.673	45.977	79.605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	48.055.153	47.248.519
Andre tilgodehavender		4.745.136	4.583.716	0	253.967
Selskabsskat		0	6.323	0	6.210
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	766.004	0
Periodeafgrænsningsposter		755.673	590.216	0	0
Tilgodehavender		11.083.627	11.159.928	48.867.134	47.588.301
Værdipapirer		7.771.885	7.214.770	796.124	1.082.114
Likvide beholdninger		10.302.321	9.640.862	938.963	642.854
Omsætningsaktiver		51.162.737	44.901.727	50.602.221	49.313.269
Aktiver		128.045.428	120.951.488	66.749.045	64.961.553

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		17.000.000	17.000.000	17.000.000	17.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	116.517	0
Overført resultat		32.740.301	31.889.126	32.623.784	31.889.126
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		49.740.301	48.889.126	49.740.301	48.889.126
Minoritetsinteresser		4.506.158	-9.815.455	0	0
Egenkapital	12	54.246.459	39.073.671	49.740.301	48.889.126
Hensættelse til udskudt skat		3.370.191	495.307	440.074	114.412
Hensatte forpligtelser		3.370.191	495.307	440.074	114.412
Gæld til realkreditinstitutter		24.863.559	24.890.305	0	0
Deposita		620.259	620.259	349.700	349.700
Anden gæld		3.918.544	3.618.233	3.918.544	3.618.233
Langfristet gæld	13	29.402.362	29.128.797	4.268.244	3.967.933
Kreditinstitutter		18.990.944	24.599.171	11.500.000	11.500.000
Konvertible gældsbreve		0	5.711.957	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		689.573	3.405.743	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.125.628	11.393.986	123.754	407.898
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	85.585	0	36.505
Selskabsskat		555.597	0	607.737	4.232
Anden gæld	13	7.664.674	7.057.271	68.935	41.447
Kortfristet gæld		41.026.416	52.253.713	12.300.426	11.990.082
Gældsforpligtelser		70.428.778	81.382.510	16.568.670	15.958.015
Passiver		128.045.428	120.951.488	66.749.045	64.961.553
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern 2018 DKK
Årets resultat		10.555.831
Reguleringer	14	6.452.957
Ændring i driftskapital	15	-5.401.357
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		11.607.431
Renteindbetalinger og lignende		2.156.212
Renteudbetalinger og lignende		-2.705.081
Pengestrømme fra ordinær drift		11.058.562
Betalt selskabsskat		-68.151
Pengestrømme fra driftsaktivitet		10.990.411
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.390.005
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-377.405
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-2.767.410
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-26.746
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-5.608.227
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-5.711.957
Minoritetsinteresser		5.000.000
Andre reguleringer		-371.507
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-6.718.437
Ændring i likvider		1.504.564
Likvider 1. januar		16.855.632
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-285.990
Likvider 31. december		18.074.206
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		10.302.321
Værdipapirer		7.771.885
Likvider 31. december		18.074.206

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets "Andre tilgodehavender" under finansielle anlægsaktiver udgør TDKK 4.030 vedrører én debitor. Det er ledelsens vurdering, at der knytter sig en ikke kvantificerbar usikkerhed til værdiansættelsen af selskabets tilgodehavende hos denne debitor som følge af forhold indtruffet hos debitor efter indgåelse af låneaftalen.

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	22.706.463	20.376.307	120.000	120.000
Pensioner	1.444.008	1.016.718	0	0
Andre omkostninger til social sikring	564.088	476.670	0	0
Andre personaleomkostninger	1.141.405	1.073.170	0	0
	25.855.964	22.942.865	120.000	120.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	56	48	1	1

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	877.351	372.143	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.057.129	916.028	0	0
	1.934.480	1.288.171	0	0

4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder			118.539	11.382.965
			118.539	11.382.965

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	777.295	1.394.688
Andre finansielle indtægter	1.640.723	745.472	414.729	404.753
Valutakursreguleringer	325.286	613.678	0	0
	1.966.009	1.359.150	1.192.024	1.799.441
6 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	180.546	0
Andre finansielle omkostninger	2.546.215	1.707.691	1.036.659	568.294
Kursreguleringer omkostninger	4.618	0	0	0
Valutakurstab	440.234	734.767	0	0
	2.991.067	2.442.458	1.217.205	568.294
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.391.488	7.068	-148.156	0
Årets udskudte skat	2.114.024	2.694.264	325.662	438.849
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.590	0	38.565	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-5.147	0	0	0
	3.504.955	2.701.332	216.071	438.849

Noter til årsregnskabet

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede patenter DKK	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	3.133.476	6.279.323
Kostpris 31. december	3.133.476	6.279.323
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.471.182	0
Årets afskrivninger	249.419	627.932
Ned- og afskrivninger 31. december	2.720.601	627.932
Regnskabsmæssig værdi 31. december	412.875	5.651.391

9 Investeringsejendomme

	Koncern Investerings- ejendomme DKK	Moderselskab Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	37.784.176	4.800.000
Kostpris 31. december	37.784.176	4.800.000
Værdireguleringer 1. januar	25.815.824	7.200.000
Værdireguleringer 31. december	25.815.824	7.200.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	63.600.000	12.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2018 DKK	2017 DKK
Afkastkrav	4,5 %	4,5 %

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2018	2017
	DKK	DKK
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	12.022.357
Tilgang i årets løb	0	1
Afgang i årets løb	0	-12.022.358
Kostpris 31. december	0	0
Værdireguleringer 1. januar	0	-2.405.320
Årets afgang	0	-2.698.320
Årets resultat	118.539	5.103.640
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-2.022	0
Værdireguleringer 31. december	116.517	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	116.517	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemmeandel
Kaffe & Kage ApS	København	342.468	100%

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
11 Varebeholdninger				
Færdigvarer og handelsvarer	22.282.919	14.145.621	0	0
Forudbetaling for varer	-278.015	2.740.546	0	0
	22.004.904	16.886.167	0	0

Noter til årsregnskabet

12 Egenkapital

Koncern

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis meto- de DKK	Overført resultat DKK	Egenkapital ekskl. minori- tets- interesser		I alt DKK
				DKK	DKK	
Egenkapital 1. januar	17.000.000	0	31.889.126	48.889.126	-9.815.455	39.073.671
Valutakursregulering	0	0	-61	-61	-11.475	-11.536
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-1.961	-1.961	-369.546	-371.507
Årets resultat	0	0	853.197	853.197	9.702.634	10.555.831
Egenkapital 31. december	17.000.000	0	32.740.301	49.740.301	4.506.158	54.246.459

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	17.000.000	0	31.889.126	48.889.126	0	48.889.126
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-2.022	0	-2.022	0	-2.022
Årets resultat	0	118.539	734.658	853.197	0	853.197
Egenkapital 31. december	17.000.000	116.517	32.623.784	49.740.301	0	49.740.301

Koncern

2018	2017
DKK	DKK

Moderselskab

2018	2017
DKK	DKK

13 Langfristet gæld

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

22.440.398	24.890.305	0	0
22.440.398	24.890.305	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern
	<u>2018</u>
	DKK
14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle indtægter	-1.966.009
Finansielle omkostninger	2.991.067
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.934.480
Skat af årets resultat	3.504.955
Andre reguleringer	-11.536
	<u>6.452.957</u>
15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	
Ændring i varebeholdninger	-5.118.737
Ændring i tilgodehavender	-120.226
Ændring i leverandører m.v.	-162.394
	<u>-5.401.357</u>

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebrev på TDKK 24.904 med sikkerhed i Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	31.250.000	31.250.000	0	0

Noter til årsregnskabet

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitut:				
Depot i Spar Nord til sikkerhed for selskabets og datterselskabernes mellemværende med kreditinstitut	7.771.885	7.214.770	796.124	1.082.114
Skadesløsbrev på i alt DKK 25.000.000 med sikkerhed i immaterielle og materielle anlægsaktiver, varelager og tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser med en regnskabsmæssig værdi på	30.674.761	28.768.650	0	0
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	63.600.000	63.600.000	12.000.000	12.000.000

Moder selskab:

Til sikkerhed for selskabets og datterselskabernes mellemværende med kreditinstitut, er der i selskabets ejendomme udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 3.746.600, og skadesløsbrev på DKK 20.000.000. Ligeledes ligger aktierne nom. 10.000.000 i datterselskabet A/S Cadanova til sikkerhed for kreditinstitutter.

Koncern:

Til sikkerhed for selskabets og datterselskabernes mellemværende med kreditinstitut, er der i selskabets ejendomme udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 12.855.600, og skadesløsbrev på DKK 30.000.000.

Herudover er pant i selskabskapitalen i datterselskabet Carrington ApS stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Noter til årsregnskabet

16	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				

Leje- og leasingforpligtelser

Huslejeforpligtelser	4.799.110	762.358	0	0
----------------------	-----------	---------	---	---

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 607.737. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut i relation til de tilknyttede selskaber Carrington ApS og Carrington Retail ApS.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S af 24. juli 1995 for 2018 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.

Koncern- og årsregnskab for 2018 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet A/S af 24. juli 1995 samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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 dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 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.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$