

Aktieselskabet C.A. Qvade & Co.

Korndrevet 4, 4720 Præstø

CVR. nr. 24 50 05 19

ÅRSRAPPORT 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. april 2019



Niklas Dupont Tellervo

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Aktieselskabet C.A. Qvade & Co.

Korndrevet 4

4720 Præstø

CVR-nr: 24 50 05 19

Hjemstedskommune: Vordingborg

Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Bestyrelse

Lars Romme Jakobsen

Lars Aage Sørensen

Vagn Balle Hundebøll

Kristian Johnsen Hundebøll

Direktion

Henrik Christensen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 77 12 31

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Aktieselskabet C.A. Qvade & Co.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

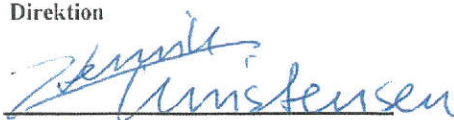
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

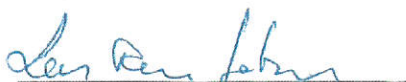
København, den 30. april 2019.

Direktion



Henrik Christensen

Bestyrelse



Lars Romme Jakobsen

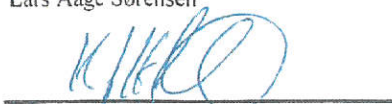
formand



Vagn Balle Hundebøll



Lars Aage Sørensen



Kristian Johnsen Hundebøll

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Aktieselskabet C.A. Qvade & Co

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet C.A. Qvade & CO for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 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 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.

København, den 30. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CLR-nr. 33 77 12 31



Tue Stensgård Sørensen

statsautoriseret revisor

mne32200

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet driver virksomhed med udlejning af sine ejendomme - primært til DLG a.m.b.a. og andre selskaber, samt enkelte til privat beboelse.

Økonomisk udvikling

2018 anses for et tilfredsstillende år for A/S C.A. Qvade & Co

Resultatet for 2018 udviser et overskud på t.kr. 3.089, mod et underskud på t.kr. 35 i 2017.

Udviklingen i resultatet kan henføres til at selskabet i 2018 har solgt to ejendomme, herunder den ejendom, der blev anvendt til privat beboelse. Frasalget har resulteret i en større ejendomsavance. I 2017 var resultatet endvidere negativt påvirket af, at der blev indfriet realkreditlån, som afledte større finansielle omkostninger.

Forventninger til 2019

Ledelsen forventer et driftsresultat på niveau med 2018, men uden indtægter på salg af ejendomme, der i regnskabet for 2018 er medtaget under andre driftsindtægter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet C. A. Qvade & Co. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til leje af det administrative personale samt omkostninger til revision.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab/gevinst ved salg af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtigelser.

Selskabsskat

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er for selskabet beregnet på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst, samt årets reguleringer i udskudt skat. Vitfoss A/S er administrationselskab i sambeskatningen

Den beregnede aktuelle skat opføres som kortfristet gæld.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske søsterselskaber. Der foretages fuld fordeling af selskabsskatten mellem de sambeskattede selskaber.

Balance

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsesværdi med tillæg af opskrivninger for grunde og ejendomme (efter individuel vurdering) og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Hvis anskaffelsen eller brugen af aktivet forpligter selskabet til at afholde omkostninger til nedrivning eller retablering af aktivet, indregnes de skønnede omkostninger hertil som henholdsvis en hensat forpligtelse og en del af kostprisen for det pågældende aktiv

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventede restværdier efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 - 50 år

Tekniske anlæg og maskiner 8 - 15 år

Grunde afskrives ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender hos selskabets lejere, herunder reguleringer af aconto indbetalinger af energiforbruget.

Tilgodehavender vurderes enkeltvis og medtages til den værdi de skønnes at ville indbringe.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser måles ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte omkostninger, og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, men hvor der er usikkerhed om beløbets størrelse og/eller tidsmæssige placering. Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid senere end et år fra balancedagen måles til nutidsværdi.

Hensatte forpligtelser omfatter oprydningforpligtelser relateret til bygninger på lejet grund, herunder havnearealer. Forpligtelserne hertil er indregnet som hensatte forpligtelser for lejemål hvor en oprydningforpligtelse forventes af medføre træk på koncernens ressourcer. Ved fastlæggelsen af forpligtelserne er der blandt andet taget højde for koncernens mulighed for at overdrage forpligtelsen til tredje part ved overdragelse af lejemål.

Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat	2.289.745	2.133.438
1 Administrationsomkostninger	-264.783	-109.749
Andre driftsindtægter	2.582.691	0
Resultat af primær drift	4.607.653	2.023.689
2 Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	172.509	342.830
3 Øvrige finansielle omkostninger	-876.950	-2.316.827
Resultat før skat	3.903.213	49.693
4 Selskabsskat	-814.328	-85.008
Årets resultat	3.088.885	-35.315
Forslag til resultatdisponering		
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:		
Årets resultat	3.088.885	-35.315
Overført til overført resultat	3.088.885	-35.315

Balance, aktiver

Pr. 31. december 2018

Aktieselskabet C.A. Qvade & Co.

Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger	28.237.061	31.148.918
Tekniske anlæg og maskiner	1.835.626	1.397.097
5 Materielle anlægsaktiver i alt	30.072.687	32.546.015
6 Udskudte skatteaktiver	2.790.898	2.422.891
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.790.898	2.422.891
Anlægsaktiver	32.863.585	34.968.906
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.743	7.859
Tilgode hos tilknyttede virksomheder	32.499.706	41.444.044
Andre tilgodehavender	1.581.630	1.158.198
Tilgodehavender i alt	34.085.079	42.610.101
Omsætningsaktiver i alt	34.085.079	42.610.101
Aktiver i alt	66.948.664	77.579.006

Balance, passiver

Pr. 31. december 2018

Aktieselskabet C.A. Qvade & Co.

Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	2.700.000	2.700.000
Opskrivningshænlæggelser	973.010	1.136.917
Overført resultat	6.329.286	3.076.494
7 EGENKAPITAL I ALT	10.002.296	6.913.411
Hensatte forpligtelser	2.500.000	2.500.000
Hensættelser	2.500.000	2.500.000
8 Prioritetsgæld	45.826.405	56.537.880
Langfristede gældsforpligtelser	45.826.405	56.537.880
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.689.564	6.375.791
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.315	382.811
Gæld til tilknyttet virksomhed	0	2.011.821
Skyldig selskabsskat	978.237	502.584
Anden gæld	1.864.847	2.354.709
Kortfristede gældsforpligtelser	8.619.963	11.627.715
Gældsforpligtelser	54.446.368	68.165.596
Passiver i alt	66.948.664	77.579.006
9 Nærtstående parter		
10 Personaleforhold		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualforpligtelser		

NOTER

1 Administrationsomkostninger i kr.	2018	2017
Ejendomsadministration	214.331	230.749
Andre udgifter	50.000	-121.000
	264.331	109.749
2 Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2018	2017
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	172.509	342.830
	172.509	342.830
3 Øvrige finansielle poster i kr.	2018	2017
Renteudgifter - prioriteter	671.666	1.365.116
Renteudgifter - øvrige	1.374	24.704
Gebyrer	11.820	737
Kurstab	192.089	661.802
Tinglysningsomkostninger	0	264.467
	876.950	2.316.827
Øvrige finansielle poster i alt	876.950	2.316.827
4 Selskabsskat i kr.	2018	2017
Aktuel skat inkl. Reguleringer tidligere år	978.237	502.584
Ændring i udskudt skat inkl. Reguleringer tidligere år	-368.007	-486.254
Regulering tidligere år	204.098	68.678
	814.328	85.008

NOTER

5 Materielle anlægsaktiver i kr.	Grund og bygninger	Teknisk anlæg og maskiner
Anskaffelsessum pr. 1. januar	75.631.609	57.448.846
Tilgang i året	0	767.613
Afgang i året	-1.960.032	-1.091.447
Anskaffelsessum pr. 31. december	73.671.577	57.125.013
Opskrivning pr. 1. januar	5.878.906	0
Afgang i året	-486.016	0
Opskrivning pr. 31. december	5.392.890	0
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	50.361.597	56.051.749
Afgang i året	-1.528.590	-1.091.447
Afskrivninger i året	1.994.399	329.084
Af og nedskrivninger pr. 31. december	50.827.406	55.289.386
Bogført værdi pr. 31. december	28.237.061	1.835.626

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og anlæg med en bogført værdi pr. 31.12.18 t.kr. 22.524.

Der er i den bogførte værdi medtaget opskrivninger.

Den bogførte værdi uden opskrivninger er pr. 31.12.2018 opgjort til kr. 24.679.797

6 Skatteaktiv / Udskudt skat i kr.	2018	2017
<i>Udskudt skat hviler på følgende poster</i>		
Materielle anlægsaktiver	-2.763.039	-2.395.032
Prioritetsgæld	-27.859	-27.859
	-2.790.898	-2.422.891
Udskudt skat pr. 1. januar	-2.422.891	-1.936.637
Årets bevægelser/ændr	-368.007	-486.254
Udskudt skat pr. 31. december	-2.790.898	-2.422.891

NOTER

7 Egenkapital i kr.	2018	2017
Selskabskapital	2.700.000	2.700.000
Aktierne er opdelt i kr. 2.092.000 A-aktier og kr. 608.000 B-aktier. Aktierne er fordelt i aktier à kr. 100.		
Opskrivningshænlæggelser		
Saldo pr. 1. januar	1.136.917	1.213.135
Overførsel mellem egenkapitalposter	-163.907	-76.218
Saldo pr. 31. december	973.010	1.136.917
Frie reserver		
Saldo pr. 1. januar	3.076.494	3.035.591
Overførsel mellem egenkapitalposter	163.907	76.218
Andel af årets resultat	3.088.885	-35.315
Saldo pr. 31. december	6.329.286	3.076.494
Udlodning af udbytte		
Saldo pr. 1. januar	0	5.000.000
Udbetalt udbytte	0	-5.000.000
Saldo pr. 31. december	0	0
Egenkapital i alt	10.002.296	6.913.411

8 Prioritetsgæld i kr.	2018	2017
Rest gæld efter 5 år	22.776.677	30.684.074
Heraf forfalden mellem 1-5 år	23.049.728	25.853.806
Langfristet gældsforpligtelser	45.826.405	56.537.880
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.689.564	6.375.791
Prioritetsgæld i alt	51.515.969	62.913.671

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og anlæg med en bogført værdi pr. 31.12.18 t.kr. 22.524.

9 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Selskabets hovedaktionær - Vitfoss A/S, København.

Virksomheder, hvori hovedaktionæren har bestemmende indflydelse og datterselskaber tilhørende

Vitfoss-koncernen samt hovedaktionæren for denne koncern, Dansk Landbrugs Grovvarereselskab a.m.b.a. og dennes datterselskaber

10 Personaleforhold

Der har ikke været lønnet personale i 2018

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelse

Grunde og bygninger er udover prioritetsgæld, behæftet med udstedte ejerpatentrebreve på kr. 0.

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vitfoss A/S som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra om med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT pr. 31. december 2018 fremgår af administrations-selskabet Vitfoss A/S' regnskab for 2018, hvortil der henvises for beløbsmæssig angivelse af forpligtelsen. Der påhviler selskabet en huslejeoplygtigelse vedrørende 2 lejemål.

For lejemålet Bandholm foreligger der en opsigelsesperiode på 1 år, hvorfor forpligtelsen antager 464 t.kr.

Lejemålet Rødby er uopsigeligt frem til 31. marts 2036, hvorfor der påhviler selskabet en forpligtelse på 6.793 t.kr.