

Anpartsselskabet af 1. september 1984

**Hambros Allé 1
2900 Hellerup**

CVR-nr. 24 92 70 16

**Årsrapport for 2019
(58. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. maj 2020

Marcus Choleva
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	19

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Anpartsselskabet af 1. september 1984.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. maj 2020

Direktion

Marcus Choleva

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 1. september 1984

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 1. september 1984 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 29. maj 2020

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne13914

Michael Blom
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32797

Selskabsoplysninger

Selskabet

Anpartsselskabet af 1. september 1984
Hambros Allé 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 24 92 70 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Marcus Choleva

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 9.910.545, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 177.626.926.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er samfundet generelt påvirket af Corona-krisen. Foreløbigt er selskabets aktiviteter til dato ikke påvirket i væsentlig omfang af den opståede situation. Selskabets drift er afhængig af flere forhold, men måtte der fremadrettet opstå uforudsete forhold, herunder f.eks. tiltag fra regeringen, kan dette få betydning for selskabets drift og finansielle stilling.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.967.627	8.662.449
Personaleomkostninger	2	<u>-5.446.770</u>	<u>-4.127.371</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-479.143	4.535.078
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-590.617</u>	<u>-672.807</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-1.069.760	3.862.271
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.700.201</u>	<u>1.304.262</u>
Resultat før finansielle poster		2.630.441	5.166.533
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	1.381.626	926.857
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	127.018	132.023
Finansielle indtægter	5	10.448.577	5.570.577
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.908.424</u>	<u>-1.197.754</u>
Resultat før skat		12.679.238	10.598.236
Skat af årets resultat	7	<u>-2.768.693</u>	<u>-2.216.644</u>
Årets resultat		<u>9.910.545</u>	<u>8.381.592</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.508.644	1.058.880
Overført resultat		<u>8.401.901</u>	<u>7.322.712</u>
		<u>9.910.545</u>	<u>8.381.592</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	153.425.107	146.775.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	<u>1.351.412</u>	<u>1.535.414</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>154.776.519</u>	<u>148.310.415</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	23.439.646	22.058.020
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	2.866.935	2.739.917
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	<u>51.155.550</u>	<u>63.927.930</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>77.462.131</u>	<u>88.725.867</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>232.238.650</u>	<u>237.036.282</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		149.333	31.420
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.663.755	0
Andre tilgodehavender		850.388	1.427.543
Periodeafgrænsningsposter		<u>63.422</u>	<u>53.103</u>
Tilgodehavender		<u>10.726.898</u>	<u>1.512.066</u>
Likvide beholdninger		<u>199.798</u>	<u>92.098</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.926.696</u>	<u>1.604.164</u>
Aktiver i alt		<u>243.165.346</u>	<u>238.640.446</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.835.873	14.327.229
Overført resultat		<u>151.791.053</u>	<u>143.389.152</u>
Egenkapital	13	<u>177.626.926</u>	<u>167.716.381</u>
Hensættelse til udskudt skat	14	<u>14.737.586</u>	<u>13.698.234</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>14.737.586</u>	<u>13.698.234</u>
Gæld til realkreditinstitutter		38.961.277	39.598.363
Anden gæld		<u>3.722.971</u>	<u>3.563.430</u>
Langfristede gældsforpligtelser	15	<u>42.684.248</u>	<u>43.161.793</u>
Gæld til realkreditinstitutter	15	1.957.138	2.179.609
Modtagne forudbetalinger fra kunder		241.837	262.487
Leverandører af varer og tjenesteydelser		558.842	539.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.941.986
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		275.663	333.347
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.738.678	1.689.100
Anden gæld		<u>3.344.428</u>	<u>3.118.234</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.116.586</u>	<u>14.064.038</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>50.800.834</u>	<u>57.225.831</u>
Passiver i alt		<u>243.165.346</u>	<u>238.640.446</u>
Efterfølgende begivenheder	1		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter og ejerforhold	18		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	10.000.000	14.327.229	143.389.152	167.716.381
Årets resultat	0	0	8.401.901	8.401.901
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	1.381.626	0	1.381.626
Resultat i associerede virksomheder	0	127.018	0	127.018
Egenkapital 31. december 2019	10.000.000	15.835.873	151.791.053	177.626.926

Noter

1 Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er samfundet generelt påvirket af Corona-krisen. Foreløbigt er selskabets aktiviteter til dato ikke påvirket af den opståede situation. Selskabets drift er afhængig af flere forhold, men måtte der fremadrettet opstå uforudsete forhold, herunder f.eks. tiltag fra regeringen, kan dette få betydning for selskabets drift og finansielle stilling.

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	5.309.407	4.004.493
Pensioner	99.170	94.839
Andre omkostninger til social sikring	<u>38.193</u>	<u>28.039</u>
	<u>5.446.770</u>	<u>4.127.371</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>5</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>1.381.626</u>	<u>926.857</u>
	<u>1.381.626</u>	<u>926.857</u>

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>127.018</u>	<u>132.023</u>
	<u>127.018</u>	<u>132.023</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	10.295.472	5.540.963
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	153.105	732
Andre finansielle indtægter	0	28.882
	<u>10.448.577</u>	<u>5.570.577</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	115.643	186.991
Andre finansielle omkostninger	1.792.781	1.010.763
	<u>1.908.424</u>	<u>1.197.754</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.738.678	1.689.100
Årets udskudte skat	1.039.352	527.544
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-9.337	0
	<u>2.768.693</u>	<u>2.216.644</u>

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	99.912.538
Tilgang i årets løb	<u>2.949.905</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>102.862.443</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	46.862.463
Årets værdireguleringer	<u>3.700.201</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>50.562.664</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>153.425.107</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens driftsbudget og pengestrømme for det kommende år. Pengestrømmene fra den enkelte ejendom danner sammen med individuelt fastsatte afkastkrav basis for værdiansættelsen tillige med hensyntagen til tomgang og forventede investeringer mv. De anvendte afkastkrav er pr. 31. december 2019 fastsat til 2,0 % - 8,3 %.

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,0 % - 8,3 %. Det kan gennemsnitligt opgøres til 5,8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,30	5,80	6,30
Dagsværdi	167.899.173	153.425.107	141.248.511
Ændring i dagsværdi	14.474.066	0	-12.176.596

9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	4.813.330
Tilgang i årets løb	588.267
Afgang i årets løb	-519.008
Kostpris 31. december 2019	4.882.589

Noter

9 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	3.277.915
Årets afskrivninger	590.617
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-337.355</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>3.531.177</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>1.351.412</u></u>
Regnskabsmæssig værdi af aktiver der er leaset ud	<u>684.803</u>

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2019	9.145.708	0
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>9.145.708</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>9.145.708</u>	<u>9.145.708</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	12.912.312	0
Årets resultat	1.381.626	926.857
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>11.985.455</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>14.293.938</u>	<u>12.912.312</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>23.439.646</u></u>	<u><u>22.058.020</u></u>

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
I/S Nora Byggeselskab	Gentofte	51%	46.423.679	2.735.893

11 Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2019	1.325.000	10.265.760
Tilgang i årets løb	0	204.948
Overførsler i årets løb	0	-9.145.708
Kostpris 31. december 2019	<u>1.325.000</u>	<u>1.325.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	1.414.917	13.268.349
Årets resultat	127.018	132.023
Overførsler i årets løb	0	-11.985.455
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>1.541.935</u>	<u>1.414.917</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>2.866.935</u>	<u>2.739.917</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
I/S Sct. Bendtsgade 8, Ringsted	Gentofte	50%	5.733.870	254.036

Noter

12 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele</u>
Kostpris 1. januar 2019	40.532.721
Afgang i årets løb	<u>-5.935.217</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>34.597.504</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	23.395.209
Årets værdireguleringer	757.860
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-7.595.023</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>16.558.046</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>51.155.550</u></u>

13 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 20.000 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
14 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	13.698.234	13.170.690
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.039.352	527.544
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	<u>14.737.586</u>	<u>13.698.234</u>
Materielle anlægsaktiver	13.505.006	12.489.868
Finansielle anlægsaktiver	1.668.654	1.625.472
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-11.000	-11.000
Låneomkostninger	-34	-866
Anden gæld	-425.040	-405.240
	<u>14.737.586</u>	<u>13.698.234</u>
15 Langfristede gældsforpligtelser		
	2019	2018
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	31.121.571	30.561.984
Mellem 1 og 5 år	7.839.706	9.036.379
Langfristet del	38.961.277	39.598.363
Inden for et år	1.957.138	2.179.609
	<u>40.918.415</u>	<u>41.777.972</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	3.722.971	3.563.430
Langfristet del	3.722.971	3.563.430
Øvrig kortfristet anden gæld	3.344.428	3.118.234
Kortfristet del	3.344.428	3.118.234
	<u>7.067.399</u>	<u>6.681.664</u>

Noter

16 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Midon ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet deltager som interessent i I/S Nora Byggeselskab og I/S Sct. Bendtsgade 8, Ringsted. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør t.kr. 69.217, og den samlede gæld udgør t.kr. 17.060.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 40.918, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 135,445.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Midon ApS, Gentofte.

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 1. september 1984 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Noter

19 Anvendt regnskabspraksis

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning fast ejendom og administration m.m. indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan måles pålideligt og forventes modtaget..

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Noter

19 Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Noter

19 Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 viderealg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Anpartsselskabet af 1. september 1984, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele og aktier måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Noter

19 Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.