

**TIDE A/S**  
Toldbodhusevej 37, 4. th.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 25357051

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.01.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Erik Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

TIDE A/S

Toldbodhusevej 37, 4. th.

5000 Odense C

CVR-nr.: 25357051

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Bestyrelse

Jytte Lizzi Hansen

Erik Hansen

Dennis Søfeldt Hansen

Tina Darnett

### Direktion

Erik Hansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for TIDE 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.

Odense, den 18.01.2020

### Direktion

Erik Hansen

### Bestyrelse

Jytte Lizzi Hansen

Erik Hansen

Dennis Søfeldt Hansen

Tina Darnett

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i TIDE A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TIDE A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 18.01.2020

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.362 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket positivt med 1.276 t.kr. vedrørende dagsværdiregulering af investeringsejendom.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>430.702</b>	<b>421</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.276.400</u>	<u>87</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.707.102</b>	<b>508</b>
Andre finansielle indtægter	2	91.427	4
Andre finansielle omkostninger		<u>(51.707)</u>	<u>(57)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.746.822</b>	<b>455</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(385.145)</u>	<u>(100)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.361.677</u></b>	<b><u>355</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		850.000	1.750
Overført resultat		<u>511.677</u>	<u>(1.395)</u>
		<b><u>1.361.677</u></b>	<b><u>355</u></b>



**Balance pr. 31.12.2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		9.500.827	8.224
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>9.500.827</b>	<b>8.224</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.500.827</b>	<b>8.224</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	750
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>750</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.922	311
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>14.922</b>	<b>311</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>682.761</b>	<b>1.002</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>697.683</b>	<b>2.063</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.198.510</b>	<b>10.287</b>

## Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		3.625.053	3.113
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>850.000</u>	<u>1.750</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.975.053</u></b>	<b><u>5.363</u></b>
Udskudt skat	5	<u>1.345.400</u>	<u>1.065</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.345.400</u></b>	<b><u>1.065</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.546.940	3.547
Deposita		<u>154.374</u>	<u>154</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>3.701.314</u></b>	<b><u>3.701</u></b>
Skyldig selskabsskat		104.337	81
Anden gæld		<u>72.406</u>	<u>77</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>176.743</u></b>	<b><u>158</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.878.057</u></b>	<b><u>3.859</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.198.510</u></b>	<b><u>10.287</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2019

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	3.113.376	1.750.000	5.363.376
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.750.000)	(1.750.000)
Årets resultat	0	511.677	850.000	1.361.677
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.625.053</b>	<b>850.000</b>	<b>4.975.053</b>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.375	4
Dagsværdireguleringer	<u>88.052</u>	<u>0</u>
	<u><b>91.427</b></u>	<u><b>4</b></u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	104.337	81
Ændring af udskudt skat	<u>280.808</u>	<u>19</u>
	<u><b>385.145</b></u>	<u><b>100</b></u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>4.256.975</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>4.256.975</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	3.967.452
Årets dagsværdireguleringer	<u>1.276.400</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>5.243.852</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>9.500.827</b></u>

Selskabets investeringsejendom består af 1 erhvervsejendom på i alt 2.500 m<sup>2</sup> grund, parkeringspladser, lager, garage med overdækning samt kælder og kontorfaciliteter. Det bebyggede areal udgør i alt 723 m<sup>2</sup>. Herudover er ejendom specialtilpasset til kontrolcentral. Investeringsejendommen er beliggende i Odense. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 6,50 % pr. 31.12.2019 (7,50 % pr. 31.12.2018).

Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 3.800 kr./m<sup>2</sup>.

## Noter

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet løbende udvikler sig.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 5,88%.

<u>Afkast</u>	<u>Værdi af ejendoms- portefølje kr.</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi kr.</u>	<u>Regulering før skat kr.</u>
7,00%	8.822.197	9.500.827	(678.630)
6,75%	9.148.945	9.500.827	(351.882)
6,50%	9.500.827	9.500.827	0
6,25%	9.880.860	9.500.827	380.033
6,00%	10.292.563	9.500.827	791.736

	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	<u>1.345.400</u>	<u>1.065</u>
	<b><u>1.345.400</u></b>	<b><u>1.065</u></b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	1.064.592	
Indregnet i resultatopgørelsen	<u>280.808</u>	
<b>Ultimo</b>	<b><u>1.345.400</u></b>	

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	3.546.940
Deposita	<u>154.374</u>
	<b><u>3.701.314</u></b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk samskatning med KLEJ Holding Odense ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de samskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen. De samskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i samskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.500.827 kr.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter vedrører årets fakturerede husleje, der vedrører regnskabsåret.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### 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 og gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede og unoterede værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs). Unoterede værdipapirer måles til dagsværdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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