



## Tide A/S

Toldbodhusevej 37, 4.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 25357051

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.02.2021

---

**Erik Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Tide A/S

Toldbodhusevej 37, 4.

5000 Odense C

CVR-nr.: 25357051

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Jytte Lizzi Hansen, formand

Erik Hansen

Dennis Søfeldt Hansen

Tina Darnett

## Direktion

Erik Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13.02.2021

## Direktion

**Erik Hansen**

## Bestyrelse

**Jytte Lizzi Hansen**  
formand

**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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

### **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 13.02.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Flou**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32777

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 280 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket positivt med 96 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. Dog er selskabet generelt påvirket af økonomien i samfundet, hvorfor selskabets regnskab helt naturligt vil blive påvirket i 2021 af COVID-19. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>345.637</b>	<b>430.702</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		95.527	1.276.400
<b>Driftsresultat</b>		<b>441.164</b>	<b>1.707.102</b>
Andre finansielle indtægter	1	17.915	91.427
Andre finansielle omkostninger		(100.381)	(51.707)
<b>Resultat før skat</b>		<b>358.698</b>	<b>1.746.822</b>
Skat af årets resultat	2	(78.482)	(385.145)
<b>Årets resultat</b>		<b>280.216</b>	<b>1.361.677</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	850.000
Overført resultat		80.216	511.677
<b>Resultatdisponering</b>		<b>280.216</b>	<b>1.361.677</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		9.596.354	9.500.827
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>9.596.354</b>	<b>9.500.827</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.596.354</b>	<b>9.500.827</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.922	14.922
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>14.922</b>	<b>14.922</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>338.529</b>	<b>682.761</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>353.451</b>	<b>697.683</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.949.805</b>	<b>10.198.510</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		3.705.269	3.625.053
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	850.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.405.269</b>	<b>4.975.053</b>
Udskudt skat		1.366.000	1.345.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.366.000</b>	<b>1.345.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.833.663	3.546.940
Deposita		168.849	154.374
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.002.512</b>	<b>3.701.314</b>
Skyldig skat		57.847	104.337
Anden gæld		118.177	72.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>176.024</b>	<b>176.743</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.178.536</b>	<b>3.878.057</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.949.805</b>	<b>10.198.510</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	3.625.053	850.000	4.975.053
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(850.000)	(850.000)
Årets resultat	0	80.216	200.000	280.216
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.705.269</b>	<b>200.000</b>	<b>4.405.269</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.375
Renteindtægter i øvrigt	160	0
Dagsværdireguleringer	17.755	88.052
	<b>17.915</b>	<b>91.427</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	57.882	104.337
Ændring af udskudt skat	20.600	280.808
	<b>78.482</b>	<b>385.145</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.256.975
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.256.975</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.243.852
Årets dagsværdireguleringer	95.527
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.339.379</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.596.354</b>

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. 31.12.2020 (6,50 % pr. 31.12.2019).

Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 3.838 kr./m<sup>2</sup>.

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 6,50%.

<b>Afkast</b>	<b>Værdi af ejendoms- portefølje kr.</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi kr.</b>	<b>Regulering før skat kr.</b>
7,00%	8.910.900	9.596.354	(589.927)
6,75%	9.240.933	9.596.354	(355.421)
6,50%	9.596.354	9.596.354	-
6,25%	9.980.208	9.596.354	383.854
6,00%	10.396.050	9.596.354	799.696

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.833.663	3.676.386
Deposita	168.849	0
	<b>4.002.512</b>	<b>3.676.386</b>

## 5 Eventualforpligtelser

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

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.596.354 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende skat

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