

FSV Invest ApS
Stockflethsvej 23
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29779252

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.08.2020

Dirigent

Navn: Frantz Palludan

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2019	11
Koncernens balance pr. 31.12.2019	12
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FSV Invest ApS
Stockflethsvej 23
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29779252
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Frantz Palludan
Marie-Christine Jansby
Marianne Gry Dolberg Anderson
Jon Sigurd Svenningsen

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for FSV Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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.

Frederiksberg, den 04.05.2020

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Bestyrelse

Frantz Palludan

Marie-Christine Jansby

Marianne Gry Dolberg Anderson

Jon Sigurd Svenningsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FSV Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for FSV Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 04.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens Jørgensen Baes
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14956

Ledelsesberetning

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Hoved- og nøgletal			
Hovedtal			
Nettoomsætning	175.082	3.850	3.933
Bruttoresultat	684.040	905	5.956
Driftsresultat	658.097	(930)	4.718
Resultat af finansielle poster	(16.902)	(27.832)	206.792
Årets resultat	537.628	(28.866)	208.104
Årets resultat ekskl. minoriteter	201.112	(30.054)	208.626
Samlede aktiver	4.943.312	4.262.662	1.068.236
Investeringer i materielle anlægsaktiver	138.669	1.587.529	376
Egenkapital	2.823.163	2.297.225	1.035.904
Egenkapital ekskl. minoriteter	1.133.563	923.138	1.018.726
Nøgletal			
Egenkapitalens forrentning (%)	19,6	(3,1)	20,5
Soliditetsgrad (%)	57,1	53,9	97,0

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er holdingselskab for en række selskaber, der driver forskelligartede aktiviteter.

Selskabet har gennem datterselskaber aktiviteter i form af ejendomsinvesteringer primært i Berlin gennem Berlin High End A/S og to yderligere selskaber samt landbrugsinvesteringer gennem datterselskabet AgroSkandia Holding A/S. Herudover er der en minoritetsinvestering i svineproduktion gennem Russian Baltic Pork Invest AS, Norge.

Koncernforhold

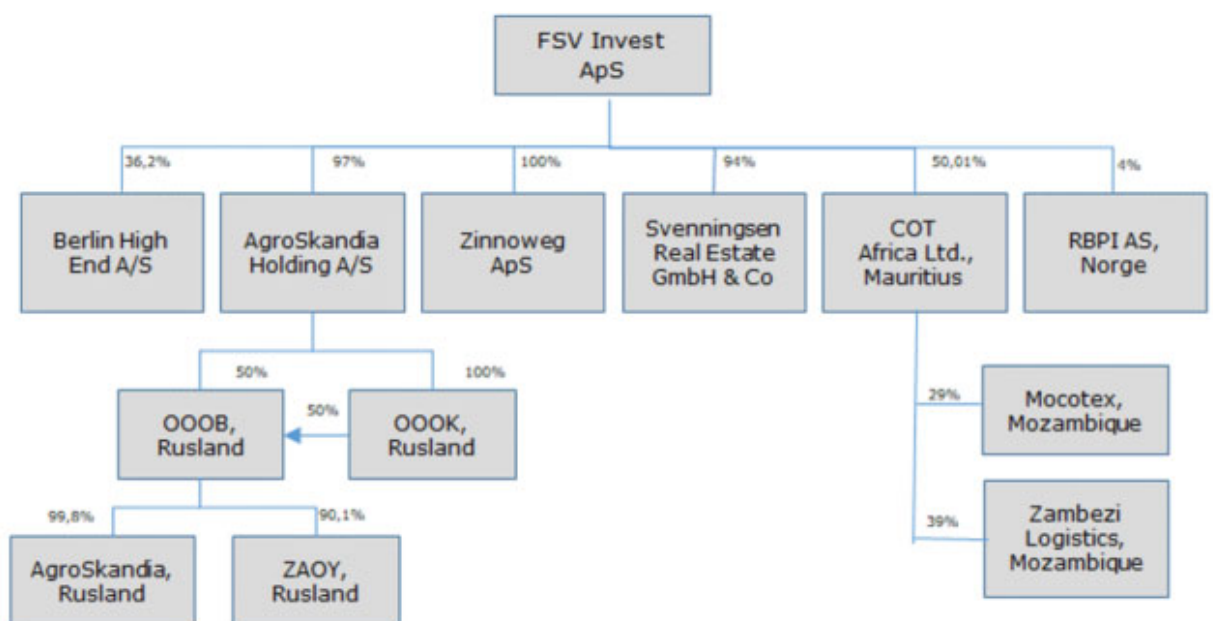
I 2018 forøgede selskabet sin investering i Berlin High End A/S, hvorefter selskabet ejede 36,2% af aktiekapitalen og havde 58,2% af stemmerne i Berlin High End A/S, hvorved der blev etableret en koncerndannelse.

Ligeledes i 2018 forøgede selskabet ejerskabet i AgroSkandia Holding A/S, således at selskabet ejede 99% af AgroSkandia Holding A/S, og der blev etableret en koncerndannelse.

I årsrapporten for 2018 blev der i henhold til regnskabsreglerne ikke indregnet resultatopgørelsen for disse to nye datterselskaber, mens den samlede balance for Berlin High End A/S og AgroSkandia Holding A/S pr. 31. december 2018 blev inkorporeret i koncernregnskabet, ligesom der blev elimineret for minoritetsandele.

Disse regnskabstekniske forhold prægede i betydeligt omfang årsrapporten for 2018, og forholdet skal have in mente, når årsrapporten for 2019 læses. I såvel resultatopgørelsen for 2019 som balancen pr. 31. december 2019 er alle selskabets datterselskaber fuldt ud indregnet i koncernregnskabet, mens sammenligningstallene for 2018 er påvirket af den manglende indregning i resultatopgørelsen for 2018, jf. ovenfor.

Selskabets koncernforhold og nuværende ejerandele kan illustreres ved følgende koncerndiagram:



Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat i 2019 efter skat blev et overskud på 537.628 t.DKK mod et underskud i 2018 på 28.866 t.DKK, mens moderselskabets resultat for 2019 efter skat blev et overskud på 201.112 t.DKK mod et underskud i 2018 på 30.054 t.DKK.

Ultimo 2019 udgjorde koncernens samlede balance 4.943.312 t.DKK, og koncernens egenkapital inkl. minoritetsinteresser udgjorde 2.823.163 t.DKK, mens moderselskabets samlede balance udgjorde 1.224.431 t.DKK med en egenkapital på 1.133.563 t.DKK.

Berlin High End A/S udgør selskabets væsentligste datterselskab. Berlin High End A/S har tidligere haft regnskabsår 1. juli - 30. juni, hvilket regnskabsår som følge af koncerndannelsen i 2018 er blevet ændret til 1. januar - 31. december med omlægningsregnskabsperiode 1. juli 2018 - 31. december 2019. Berlin High End A/S og tilhørende tyske ejendoms-datterselskaber havde i regnskabsåret 2018/19 (18 måneder) på koncernbasis en nettoomsætning på 194.512 t.DKK mod 123.113 t.DKK i regnskabsåret 2017/18 (12 måneder).

Koncernens ejendomme er primært boligejendomme, dog med mindre erhvervsarealer (butikker) i stueetagen eller lejemål til liberale erhverv. I regnskabsåret 2018/19 for Berlin High End A/S var der værdiregulering af investeringsejendomme for 540.593 t.DKK mod 521.392 t.DKK i regnskabsåret 2017/18.

Årets samlede resultat for Berlin High End A/S opgjort på koncernbasis i regnskabsåret 2018/19 (18 måneder) udgjorde 538.251 t.DKK mod 495.404 t.DKK i regnskabsåret 2017/18 (12 måneder).

Selskabets øvrige ejendomsinvesteringer gennem selskaberne Zinnoweg ApS og Svenningsen Real Estate GmbH & Co. KG har også i regnskabsåret 2019 været tilfredsstillende.

Gennem datterselskabet AgroSkandia Holding A/S drives koncernens landbrugsaktiviteter i Kaliningrad, Rusland. AgroSkandia Holding A/S har en samlet balance pr. 31. december 2019 på TDKK 222.766 mod TDKK 155.883 pr. 31. december 2018.

Resultatet i AgroSkandia Holding A/S blev i 2019 et overskud på TDKK 10.457, hvilket er tilfredsstillende taget de betydelige omkostninger forbundet med inkorporering af yderligere 4.500 ha jord og udskiftning af størstedelen af besætning i betragtning. Resultatet er en betydelig forbedring i forhold til 2018, hvor resultatet var et underskud på 30,6 mio.DKK

Der er gennem betydelige investeringer i selskabets landbrugsdrift i 2019 og tidligere år en forventning om et positivt resultat i 2020, men AgroSkandia Holding A/S er i 2020 negativt påvirket af valutakursreguleringer primært forårsaget af den faldende oliepris i 2020, og det er fortsat ikke afklaret, om og i hvilket omfang der er negative følger af Covid-19 pandemien.

Selskabets investering i Russian Baltic Pork Invest AS forløb også i 2019 tilfredsstillende med stigende afregningspriser.

Ledelsesberetning

Selskabets afrikanske investeringer gennem datterselskabet COT Africa Ltd. er særdeles utilfredsstillende, og selskabets afrikanske investeringer er i regnskabsåret 2019 nedskrevet til 0 DKK, ligesom selskabets tilgodehavender i de afrikanske selskaber er nedskrevet til 0 DKK i 2019.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendomsinvesteringer kan være konjunkturfølsomme, og opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene kan svinge. Med hensyn til følsomhedsberegning henvises til note 8.

Landbrugsaktiviteterne gennem AgroSkandia Holding A/S og datterselskaber er følsomme ved ændring af værdien af landbrugsjord og ændring af afregningspriser for koncernens afgrøder samt valutasvingninger i forbindelse med salg heraf.

Forventet udvikling

FSV Invest ApS vil for 2020 aflægge et koncernregnskab, hvor såvel driftsresultater for hele 2020 som balancer per ultimo 2020 for datterselskaberne er inkorporeret og med tilsvarende sammenligningstal for 2019.

Selskabets ejendomsinvesteringer i Tyskland forventes overordnet set at forløbe tilfredsstillende i 2020. Senatet i Berlin har dog i februar 2020 vedtaget en lov (Mietendeckel), hvorefter hidtidig lovligt fastsat husleje for ejendomme opført før 2013 skal nedsættes til en skemabestemt husleje, der er betydelig lavere end den nuværende gældende lovlige husleje.

Den nye lov med krav om nedsat husleje finder anvendelse på nye lejekontrakter indgået efter februar 2020. Ifølge loven må Berlin High End A/S ikke i 2020 opkræve huslejestigninger aftalt før lovens ikrafttræden. Endelig skal den hidtil lovligt fastsatte husleje reduceres til den maksimale tabelleje med tillæg af 20% med virkning fra 1. december 2020. Lovens økonomiske effekt for 2020 er relativt begrænset, idet de tre begrænsninger – lav leje ved nye huslejekontrakter, manglende opkrævning af aftalte huslejestigninger og reduceret tabelleje fra 1. december 2020 – forventes at påvirke indtjeningen negativt med henholdsvis 22.000 EUR, 280.000 EUR og 168.000 EUR.

Derimod vil den negative påvirkning af loven blive højere, når den fulde effekt af loven er indtrådt i 2021.

Det er den generelle opfattelse, at Mietendeckel-loven er af så indgribende karakter, at den er forfatningsstridig, og det forventes, at den føderale forfatningsdomstol vil tage stilling til, om loven er forfatningsstridig og dermed skal tilsidesættes, men tidspunktet for en afgørelse fra forfatningsdomstolen er endnu ikke kendt.

For så vidt angår selskabets landbrugsaktiviteter forventes der i 2020 en fortsat positiv udvikling, men størrelsen af driftsresultatet afhænger af høstudbyttet, afregningspriser og valutakursforhold.

Selskabet forventer uanset de anførte forhold et positivt koncernresultat i 2020.

Ledelsesberetning

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Der er ikke særlige væsentlige forudsætninger eller usikre faktorer ud over de forhold, der er beskrevet i koncernregnskabet og moderselskabets regnskaber med tilhørende noter.

Særlige risici

Selskabet er disponeret for valutarisici.

Koncernens ejendomsaktiviteter i Tyskland er baseret på EUR, mens koncernens landbrugsaktiviteter gennem AgroSkandia Holding A/S med tilhørende datterselskaber er baseret på RUB, men mange afgrøder handles i USD og EUR.

Rublen er en fluktuerende valuta, hvilket illustreres af følgende RUB/DKK valutakurser primo 2019, ultimo 2019 og ultimo april 2020 på henholdsvis 9,39, 10,78 og 9,19.

Selskabet er i relation til ejendomsaktiviteter eksponeret for lejetab ved tomme lejemål. 88,8% af udlejningsarealerne i Berlin High End A/S er boligejendomme, hvor tomgangsrisikoen er vurderet til at være lav.

Selskabet er i relation til landbrugsaktiviteterne eksponeret for høstresultater og afregningspriser.

Begivenheder efter balancedagen

Loven om lejeloftet (Mietendeckel) blev godkendt af bystyret i Berlin i februar 2020. Loven er meget kontroversiel og forventes at blive efterprøvet af den tyske forfatningsdomstol muligvis allerede i løbet af 2020.

På grund af usikkerhed og uenighed om, hvorvidt loven, der blev fremlagt i juni 2019, overhovedet ville blive vedtaget, vurderede Jones Lang Lasalle Berlin High End A/S' samt de to mindre selskabers ejendomsporteføljer uden hensyntagen til den i februar 2020 vedtagne lov og dens mulige konsekvenser. Efter vedtagelsen af loven i februar 2020 må der påregnes en negativ markedsudvikling på grund af loven i hvert fald i perioden, indtil det er afgjort, hvorvidt loven kan tilsidesættes som værende forfatningsmæssigt stridig og i tilfælde af opretholdelse af loven også herefter.

De operationelle økonomiske konsekvenser af loven er trefoldige, nemlig:

1. Nye lejekontrakter skal respektere den maksimale leje i henhold til lejetabellen, hvilket forventes at medføre et tab i lejeindtægter for Berlin High End A/S på 22.000 EUR for hele 2020.
2. Lovligt aftalte huslejestigninger aftalt før lovens vedtagelse i februar 2020 må ikke eksekveres i 2020. Berlin High End A/S påregner, at disse tabte lejestigninger vil medføre et tab på 280.000 EUR.
3. Endelig skal Berlin High End A/S senest 1. december 2020 reducere den nuværende eksisterende lovlige leje til en maksimal leje i henhold til en lejetabel med tillæg af 20%. Berlin High End A/S forventer et tab på husleje i forbindelse hermed pr. måned på 168.000 EUR.

Indtil der er kommet en endelig afklaring på, hvorvidt Mietendeckel-loven er forfatningsstridig eller ej, vil der være en usikkerhed om de økonomiske følger såvel driftsmæssigt, men også værdimæssigt for ejendomsporteføljen.

Ledelsesberetning

Med hensyn til den i 2020 indtrådte Covid-19 pandemi påvirker denne ikke isoleret set driftsresultaterne i ejendomsdelen af koncernen, idet knapt 90% af det samlede udlejningsareal er beboelseslejemål, der ikke forventes særligt påvirket af Covid-19 pandemien.

Covid-19 pandemien har indtil aflæggelsen af nærværende årsrapport ikke påvirket landbrugsaktiviteterne negativt, og det påregnes ikke, at Covid-19 pandemien isoleret set vil have væsentlig negativ indflydelse for de økonomiske resultater af landbrugsaktiviteterne.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Nettoomsætning		175.082	3.850
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		561.900	0
Vareforbrug		(14.354)	0
Andre eksterne omkostninger		(38.588)	(2.945)
Bruttoresultat		684.040	905
Personaleomkostninger	2	(14.899)	(1.441)
Af- og nedskrivninger	3	(11.044)	(394)
Driftsresultat		658.097	(930)
Andre finansielle indtægter	4	23.714	6.993
Nedskrivning af finansielle aktiver		(1.435)	(5.743)
Andre finansielle omkostninger	5	(39.181)	(29.082)
Resultat før skat		641.195	(28.762)
Skat af årets resultat	6	(103.567)	(104)
Årets resultat	7	537.628	(28.866)

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		85.450	65.053
Investeringsejendomme		4.502.284	3.954.057
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		64.567	44.274
Biologiske aktiver		9.736	4.837
Materielle anlægsaktiver	8	4.662.037	4.068.221
Andre værdipapirer og kapitalandele		53.566	43.582
Finansielle anlægsaktiver	9	53.566	43.582
Anlægsaktiver		4.715.603	4.111.803
Fremstillede varer og handelsvarer		49.662	38.229
Varebeholdninger		49.662	38.229
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.163	3.679
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.435
Andre tilgodehavender		5.139	1.577
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.017
Periodeafgrænsningsposter	10	7.495	15.658
Tilgodehavender		24.797	23.366
Andre værdipapirer og kapitalandele		27.308	32.406
Værdipapirer og kapitalandele		27.308	32.406
Likvide beholdninger		125.942	56.858
Omsætningsaktiver		227.709	150.859
Aktiver		4.943.312	4.262.662

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		250	250
Overført overskud eller underskud		1.133.313	922.888
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		1.133.563	923.138
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		1.689.600	1.374.087
Egenkapital		2.823.163	2.297.225
Udskudt skat	11	544.804	447.649
Andre hensatte forpligtelser		0	30
Hensatte forpligtelser		544.804	447.679
Gæld til realkreditinstitutter		1.355.388	1.185.097
Bankgæld		0	16.264
Finansielle leasingforpligtelser		21.904	0
Anden gæld		15.251	19.601
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.392.543	1.220.962
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	44.084	36.029
Bankgæld		42.940	11.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.265	4.944
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		30.015	71.064
Skyldig selskabsskat		11.220	11.452
Anden gæld		39.139	160.352
Periodeafgrænsningsposter		2.139	1.703
Kortfristede gældsforpligtelser		182.802	296.796
Gældsforpligtelser		1.575.345	1.517.758
Passiver		4.943.312	4.262.662
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Transaktioner med nærtstående parter	15		
Koncernforhold	16		
Dattervirksomheder	17		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	250	922.888	1.374.087	2.297.225
Valutakursreguleringer	0	5.895	2	5.897
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(3.360)	(8.609)	(11.969)
Øvrige egenkapitalposter	0	6.137	(13.787)	(7.650)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	641	1.391	2.032
Årets resultat	0	201.112	336.516	537.628
Egenkapital ultimo	250	1.133.313	1.689.600	2.823.163

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Driftsresultat		658.097	(930)
Af- og nedskrivninger		11.044	394
Ændringer i arbejdskapital	13	(146.197)	102.948
Værdireguleringer af investeringsaktiver		(561.900)	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		(38.956)	102.412
Modtagne finansielle indtægter		23.714	6.993
Betalte finansielle omkostninger		(39.181)	(29.082)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(10.435)	(807)
Pengestrømme vedrørende drift		(64.858)	79.516
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(138.669)	0
Køb af finansielle anlægsaktiver		(9.513)	0
Salg af finansielle anlægsaktiver		111.926	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(36.256)	0
Optagelse af lån		173.996	1.307.046
Indgåelse af leasingforpligtelser		21.904	0
Køb af egne aktier		(5.175)	0
Optagelse af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	66.396
Tilbagebetaling af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		(41.049)	0
Reguleringer vedrørende ændring i koncern		0	(1.446.337)
Pengestrømme vedrørende finansiering		149.676	(72.895)
Ændring i likvider		48.562	6.621
Likvider primo		61.748	55.127
Likvider ultimo		110.310	61.748
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		125.942	56.858
Værdipapirer		27.308	32.406
Kortfristet gæld til banker		(42.940)	(27.516)
Likvider ultimo		110.310	61.748

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Loven om lejeloftet (Mietendeckel) blev godkendt af bystyret i Berlin i februar 2020. Loven er meget kontroversiel og forventes at blive efterprøvet af den tyske forfatningsdomstol muligvis allerede i løbet af 2020.

På grund af usikkerhed og uenighed om, hvorvidt loven, der blev fremlagt i juni 2019, overhovedet ville blive vedtaget, vurderede Jones Lang Lasalle Berlin High End A/S' ejendomsportefølje uden hensyntagen til den i februar 2020 vedtagne lov og dens mulige konsekvenser. Efter vedtagelsen af loven i februar 2020 må der påregnes en negativ markedsudvikling på grund af loven i hvert fald i perioden, indtil det er afgjort, hvorvidt loven kan tilsidesættes som værende forfatningsmæssigt stridig og i tilfælde af opretholdelse af loven også herefter.

De operationelle økonomiske konsekvenser af loven er trefoldige, nemlig:

1. Nye lejekontrakter skal respektere den maksimale leje i henhold til lejetabellen, hvilket forventes at medføre et tab i lejeindtægter for Berlin High End A/S på 22.000 EUR for hele 2020.
2. Lovligt aftalte huslejestigninger aftalt før lovens vedtagelse i februar 2020 må ikke eksekveres i 2020. Berlin High End A/S påregner, at disse tabte lejestigninger vil medføre et tab på 280.000 EUR.
3. Endelig skal Berlin High End A/S senest 1. december 2020 reducere den nuværende eksisterende lovlige leje til en maksimal leje i henhold til en lejetabel med tillæg af 20%. Berlin High End A/S forventer et tab på husleje i forbindelse hermed pr. måned på 168.000 EUR.

Indtil der er kommet en endelig afklaring på, hvorvidt Mietendeckel-loven er forfatningsstridig eller ej, vil der være en usikkerhed om de økonomiske følger såvel driftsmæssigt, men også værdimæssigt for ejendomsporteføljen.

Med hensyn til den i 2020 indtrådte Covid-19 pandemi påvirker denne ikke isoleret set driftsresultaterne i ejendomsdelen af koncernen, idet knapt 90% af det samlede udlejningsareal er beboelseslejemål, der ikke forventes særligt påvirket af Covid-19 pandemien.

Covid-19 pandemien har indtil aflæggelsen af nærværende årsrapport ikke påvirket landbrugsaktiviteterne negativt, og det påregnes ikke, at Covid-19 pandemien isoleret set vil have væsentlig negativ indflydelse for de økonomiske resultater af landbrugsaktiviteterne.

Koncernens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	12.663	1.436
Pensioner	1.497	0
Andre omkostninger til social sikring	1	1
Andre personaleomkostninger	738	4
	14.899	1.441
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	124	1
	Ledelses- vederlag 2019 t.kr.	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.
Direktion	2.225	0
Bestyrelse	2.495	1.436
	4.720	1.436
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	10.671	394
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	373	0
	11.044	394
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	2.856
Renteindtægter i øvrigt	499	0
Valutakursreguleringer	19.600	0
Øvrige finansielle indtægter	3.615	4.137
	23.714	6.993

Koncernens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	33.321	2.007
Valutakursreguleringer	0	101
Dagsværdireguleringer	5.098	26.450
Øvrige finansielle omkostninger	762	524
	39.181	29.082
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	6.412	104
Ændring af udskudt skat	97.155	0
	103.567	104
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	201.112	(30.054)
Minoritetsinteressers andel af resultatet	336.516	1.188
	537.628	(28.866)

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe-rings-ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar t.kr.	Biologiske aktiver t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	68.916	1.460.008	67.593	5.629
Valutakursreguleringer	10.202	3.277	10.005	818
Tilgange	12.916	95.075	22.753	7.925
Afgange	(857)	(71.693)	(11.616)	(3.565)
Kostpris ultimo	91.177	1.486.667	88.735	10.807
Opskrivninger primo	0	2.494.049	0	0
Valutakursreguleringer	0	5.555	0	0
Årets opskrivninger	0	552.957	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(36.944)	0	0
Opskrivninger ultimo	0	3.015.617	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(3.863)	0	(23.319)	(792)
Valutakursreguleringer	(572)	0	(3.452)	0
Årets afskrivninger	(1.689)	0	(7.811)	(1.171)
Tilbageførsel ved afgange	397	0	10.414	892
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.727)	0	(24.168)	(1.071)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.450	4.502.284	64.567	9.736

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi-vurdering pr. 31. december 2019 er der anvendt en individuelt fastsat lejemultipl. Den gennemsnitlige lejemultipl. kan opgøres til 33,9 (pr. 31. december 2019: 32,8).

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

Værdien for de enkelte ejendomme er fastlagt af en uafhængig professionel RICS certificeret vurderingsmand, som har vurderet dagsværdien pr. 31. december 2019 efter RICS standarder.

En ændring med 1,0 i lejemultipl. vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 128 mio.kr.

Koncernens noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
9. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	26.601
Tilgange	9.513
Kostpris ultimo	36.114
Opskrivninger primo	17.025
Valutakursreguleringer	471
Opskrivninger ultimo	17.496
Nedskrivninger primo	(44)
Nedskrivninger ultimo	(44)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.566

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnemeter mv.

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
11. Udskudt skat		
Immaterielle anlægsaktiver	545.080	452.875
Egenkapital	(2.370)	(112)
Fremførbare skattemæssige underskud	112	(7.401)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	1.982	2.287
	544.804	447.649
Bevægelser i året		
Primo	447.649	
Indregnet i resultatopgørelsen	97.155	
Ultimo	544.804	

Udskudt skat består primært af skat på opskrivninger af ejendomme.

Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle består af sikringsinstrumenter og låneomkostninger.

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
12. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	34.808	31.673	1.355.388	1.215.648
Bankgæld	4.919	0	0	0
Finansielle leasingforpligtelser	0	0	21.904	0
Anden gæld	4.357	4.356	15.251	0
	44.084	36.029	1.392.543	1.215.648

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
13. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(11.433)	(38.229)
Ændring i tilgodehavender	(3.883)	(19.498)
Ændring i leverandørgæld mv.	(112.456)	160.675
Andre ændringer	(18.425)	0
	(146.197)	102.948

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 4.502 mio.kr.

Koncernen har herudover over for bankforbindelse stillet sikkerhed i materielle anlægsaktiver med regnskabsmæssig værdi på 33,4 mio.kr.

Visse maskiner samt andre anlæg mv. er finansieret ved finansiel leasing. Den regnskabsmæssige værdi af finansielt leasede aktiver udgør 31,1 mio.kr.

15. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

16. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
FSV Invest ApS, Frederiksberg, Danmark

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
FSV Invest ApS, Frederiksberg, Danmark

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
17. Dattervirk- somheder			
AgroSkandia Holding A/S	Kolding, Danmark	A/S	97,0
Berlin High End A/S	København, Danmark	A/S	36,2
COT Africa Ltd	Mauritius	Ltd	50,0
Svenningsen Real Estate GmbH	Tyskland	GmbH	94,0
Zinnoweg ApS	Frederiksberg, Danmark	ApS	100,0

Dattervirksomheder udeholdt af konsolidering

COT Africa Ltd

Dattervirksomheden COT Africa Ltd. er udeholdt af konsolideringen, idet den er vurderet som klart uvæsentlig for konsolideringen.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(976)	(985)
Bruttoresultat		(976)	(985)
Personaleomkostninger	2	(1.456)	(1.441)
Driftsresultat		(2.432)	(2.426)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		205.065	(579)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	251
Andre finansielle indtægter	3	6.178	6.613
Nedskrivning af finansielle aktiver	4	(1.435)	(5.743)
Andre finansielle omkostninger	5	(7.511)	(28.281)
Resultat før skat		199.865	(30.165)
Skat af årets resultat	6	1.247	111
Årets resultat	7	201.112	(30.054)

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.022.889	810.645
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		108.941	74.674
Andre værdipapirer og kapitalandele		53.566	43.582
Andre tilgodehavender		0	0
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>1.185.396</u>	<u>928.901</u>
Anlægsaktiver		<u>1.185.396</u>	<u>928.901</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39	10.095
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	65.451
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.435
Andre tilgodehavender		1.201	14
Tilgodehavende selskabsskat		446	1.018
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.173	30
Tilgodehavender		<u>2.859</u>	<u>78.043</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		27.308	32.407
Værdipapirer og kapitalandele		<u>27.308</u>	<u>32.407</u>
Likvide beholdninger		<u>8.868</u>	<u>830</u>
Omsætningsaktiver		<u>39.035</u>	<u>111.280</u>
Aktiver		<u>1.224.431</u>	<u>1.040.181</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		250	250
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		756.923	559.310
Overført overskud eller underskud		376.390	363.578
Egenkapital		1.133.563	923.138
Udskudt skat		41	41
Hensatte forpligtelser		41	41
Bankgæld		24.000	5.538
Leverandører af varer og tjenesteydelser		509	443
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.270	36.618
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		30.015	71.036
Anden gæld		3.033	3.367
Kortfristede gældsforpligtelser		90.827	117.002
Gældsforpligtelser		90.827	117.002
Passiver		1.224.431	1.040.181
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Transaktioner med nærtstående parter	11		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	250	0	285.044	285.294
Ændring i regnskabspraksis	0	559.310	78.534	637.844
Korrigeret egenkapital primo	250	559.310	363.578	923.138
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(14.954)	14.954	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	289	289
Øvrige egenkapitalposter	0	9.089	0	9.089
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(65)	(65)
Årets resultat	0	203.478	(2.366)	201.112
Egenkapital ultimo	250	756.923	376.390	1.133.563

Modervirksomhedens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Loven om lejeloftet (Mietendeckel) blev godkendt af bystyret i Berlin i februar 2020. Loven er meget kontroversiel og forventes at blive efterprøvet af den tyske forfatningsdomstol muligvis allerede i løbet af 2020.

På grund af usikkerhed og uenighed om, hvorvidt loven, der blev fremlagt i juni 2019, overhovedet ville blive vedtaget, vurderede Jones Lang Lasalle Berlin High End A/S' ejendomsportefølje uden hensyntagen til den i februar 2020 vedtagne lov og dens mulige konsekvenser. Efter vedtagelsen af loven i februar 2020 må der påregnes en negativ markedsudvikling på grund af loven i hvert fald i perioden, indtil det er afgjort, hvorvidt loven kan tilsidesættes som værende forfatningsmæssigt stridig og i tilfælde af opretholdelse af loven også herefter.

De operationelle økonomiske konsekvenser af loven er trefoldige, nemlig:

1. Nye lejekontrakter skal respektere den maksimale leje i henhold til lejetabellen, hvilket forventes at medføre et tab i lejeindtægter for Berlin High End A/S på 22.000 EUR for hele 2020.
2. Lovligt aftalte huslejestigninger aftalt før lovens vedtagelse i februar 2020 må ikke eksekveres i 2020. Berlin High End A/S påregner, at disse tabte lejestigninger vil medføre et tab på 280.000 EUR.
3. Endelig skal Berlin High End A/S senest 1. december 2020 reducere den nuværende eksisterende lovlige leje til en maksimal leje i henhold til en lejetabel med tillæg af 20%. Berlin High End A/S forventer et tab på husleje i forbindelse hermed pr. måned på 168.000 EUR.

Indtil der er kommet en endelig afklaring på, hvorvidt Mietendeckel-loven er forfatningsstridig eller ej, vil der være en usikkerhed om de økonomiske følger såvel driftsmæssigt, men også værdimæssigt for ejendomsporteføljen.

Med hensyn til den i 2020 indtrådte Covid-19 pandemi påvirker denne ikke isoleret set driftsresultaterne i ejendomsdelen af koncernen, idet knapt 90% af det samlede udlejningsareal er beboelseslejemål, der ikke forventes særligt påvirket af Covid-19 pandemien.

Covid-19 pandemien har indtil aflæggelsen af nærværende årsrapport ikke påvirket landbrugsaktiviteterne negativt, og det påregnes ikke, at Covid-19 pandemien isoleret set vil have væsentlig negativ indflydelse for de økonomiske resultater af landbrugsaktiviteterne.

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.450	1.436
Andre omkostninger til social sikring	1	1
Andre personaleomkostninger	5	4
	1.456	1.441
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

Modervirksomhedens noter

	Ledelses- vederlag 2019 t.kr.	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.450	1.436
	1.450	1.436

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B, stk. 3 angives vederlaget samlet for to ledelseskategorier.

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.679	2.860
Valutakursreguleringer	471	34
Øvrige finansielle indtægter	2.028	3.719
	6.178	6.613

4. Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver består af nedskrivning af tilgodehavender hos associerede virksomheder.

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	753	515
Renteomkostninger i øvrigt	887	691
Valutakursreguleringer	11	101
Dagsværdireguleringer	5.098	26.450
Øvrige finansielle omkostninger	762	524
	7.511	28.281

6. Skat af årets resultat

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Aktuel skat	0	(81)
Refusion i sambeskatning	(1.247)	(30)
	(1.247)	(111)

7. Forslag til resultatdisponering

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Overført resultat	201.112	(30.054)
	201.112	(30.054)

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
8. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	251.334	74.674	26.601	2.555
Overførsler	0	10.056	0	0
Tilgange	16.420	27.421	9.513	0
Afgange	(1.788)	(3.210)	0	(2.555)
Kostpris ultimo	265.966	108.941	36.114	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	660.651	0	17.025	0
Valutakursreguleringer	0	0	471	0
Andel af årets resultat	182.805	0	0	0
Andre reguleringer	5.592	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(15.917)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	833.131	0	17.496	0
Nedskrivninger primo	(61.508)	0	(44)	(2.555)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(39.832)	0	0	0
Andel af årets resultat	20.673	0	0	0
Andre reguleringer	3.497	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	962	0	0	2.555
Nedskrivninger ultimo	(76.208)	0	(44)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.022.889	108.941	53.566	0

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Modervirksomhedens noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for datterselskabet Svenningsen Real Estate GmbH & Co. KG's mellemværende med Danske Bank A/S. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2019 et indestående på i alt 680 t.EUR.

Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for datterselskabet AgroSkandia Holding A/S' mellemværende med Nordic Environment Finance Corporation. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2019 en gæld på i alt 19.608 t.DKK.

11. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Moderselskabet har i regnskabsåret 2019 ændret regnskabspraksis for måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt for måling af andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles nu efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvor målegrundlaget tidligere var kostpris. Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver indregnes og måles nu til dagsværdi pr. balancedagen, hvor målegrundlaget tidligere var kostpris. Ændringerne skyldes ønsket om et mere pålideligt målegrundlag.

Praksisændringen har betydet, at moderselskabets egenkapital pr. 1. januar 2019 er forøget med 637.844 t.kr. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er forøget med 620.819 t.kr. og andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiverne er forøget med 17.025 t.kr. Årets resultat for 2018 (sammenligningstal) er formindsket med 51.638 t.kr. Praksisændringen har ingen skatteeffekt.

Moderselskabets årsregnskab er foruden ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datterselskaber eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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.

Biologiske aktiver

Biologiske aktiver, der omfatter levende dyr og planter, måles til kostpris, der for købte aktiver består af købsprisen tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjeneste og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles de andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som aktiverne vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af bankgæld.