

RESCO ApS
Kampmannsgade 1, 6., 1604 København V

CVR-nr. 31 88 98 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. august 2020.



Jens Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for RESCO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 27. august 2020

Direktion


Jens Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i RESCO ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 27. august 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Jens Max Haugbyrd
statsautoriseret revisor
mne6161


Allan Breiling
statsautoriseret revisor
mne35809

Selskabsoplysninger

Selskabet

RESCO ApS
Kampmannsgade 1, 6.
1604 København V

Telefon: 33 14 56 00

CVR-nr.: 31 88 98 63

Stiftet: 20. december 2013

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jens Nielsen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelse

Danske Bank, Finanscenter København, Holmens Kanal 2, 1090
København K

Modervirksomhed

A/S DANSK INVECO

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive handel og industri samt investering i fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør 13.347 t.kr. og årets resultat efter skat udgør 7.449 t.kr. Selskabets egenkapital er efter ændret regnskabspraksis opgjort til 86.272 t.kr. Egenkapitalen er som følge af regnskabsreglerne påvirket i nedadgående retning med 21.369 t.kr. efter skat som følge af fortsat urealiseret negativ udvikling vedrørende de af selskabet indgåede renteswapaftaler.

Under hensyntagen hertil anser ledelsen resultatet og egenkapitalforholdene for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

På baggrund af den aktuelle situation omkring Covid-19 har ledelsen vurderet hvorvidt situationen må antages at kunne medføre økonomiske konsekvenser for regnskabsåret 2020. Det er ledelsens vurdering at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger væsentlige forhold, som i den anledning skønnes at medføre økonomiske konsekvenser for selskabet for regnskabsåret 2020.

Som følge af fortsat faldende renteniveau i 2020 er der sket yderligere stigning i urealiseret negativ værdi af selskabets renteswaps. Ved udgangen af juli 2020 udgør den negative værdi af renteswapaftalerne 55.042 t.kr., hvilket isoleret set medfører at egenkapitalen på 86.272 t.kr pr. 31. december 2019 er yderligere negativt påvirket med 17.540 t.kr. efter skat. I takt med forventning om fremtidig stigende markedsrente vil forholdet blive tilsvarende ændret i positiv retning, senest ved udløb af renteaftalerne.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke derudover indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RESCO ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring af regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendom, som for 2019 er indregnet til dagsværdi i modsætning til hidtil kostpris med fradrag af afskrivninger. Den foretagne ændring anses at give et mere retvisende billede af selskabets indtjening, værdi af ejendom samt egenkapital relateret til den markedsmæssige dagsværdi.

For 2019 medfører ændringen, at driftsresultatet er forøget med 4.082 t.kr., at skat af årets resultat er forøget med 2.573 t.kr. og at årets resultat er forøget med 1.509 t.kr. Pr. 31. december 2019 medfører ændringen, at værdien af selskabets investeringsejendom er forøget med 127.323 t.kr., at hensættelse til udskudt skat er forøget med 22.137 t.kr. og at egenkapitalen er forøget med 105.186 t.kr. Den akkumulerede virkning af praksisændringen ved årets begyndelse, den 1. januar 2019, er indregnet direkte på egenkapitalen med øget værdiansættelse af ejendommen på 123.091 t.kr. fradraget udskudt skat på 25.591 t.kr., netto 95.500 t.kr. i forøgelse af egenkapitalen.

Sammenligningstillene i balancen for året før er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, hvorimod sammenligningstillene for resultatopgørelsen ikke er tilpasset, idet der ikke foreligger vurdering af ejendommens dagsværdi som investeringsejendom ved begyndelsen af 2019. Som anskaffelsessum for ejendommen er ved årets begyndelse anvendt den regnskabsmæssige nedskrevne værdi.

Bortset fra ovenstående ændring er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætningen ved udlejning af lejemål m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår ejendomsskatter, afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og renholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året administration, revision m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af ejendom til dagsværdisamt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Selskabets moderselskab fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende til dagsværdi, hvor vurderingen er foretaget af uafhængige vurderingsmænd. Investeringsejendommen værdiansættes ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden, der generelt er den mest accepterede og anvende ejendomsvurderingsmetode blandt danske investorer.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tilsvarende pr. regnskabsårets begyndelse.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”ejendomsomkostninger”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”dagsværdiregulering af investeringsejendom”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis anden gæld som henholdsvis ikke realiseret gevinst på finansielle kontrakter og ikke realiseret tab på finansielle kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	13.465.696	10.719.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	1.444.913	0
Administrationsomkostninger	-1.563.520	-1.848.046
Driftsresultat	13.347.089	8.871.953
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	62.356	63.007
Finansielle indtægter	326.102	0
2 Finansielle omkostninger	-4.067.191	-1.212.681
Resultat før skat	9.668.356	7.722.279
3 Skat af årets resultat	-2.219.024	-1.673.914
Årets resultat	7.449.332	6.048.365
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.449.332	6.048.365
Disponeret i alt	7.449.332	6.048.365

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendom	337.000.000	334.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>337.000.000</u>	<u>334.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>337.000.000</u>	<u>334.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	51.094	81.893
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	5.548.009	4.341.280
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	2.253.485	1.360.978
Andre tilgodehavender	443.135	620.249
Tilgodehavender i alt	<u>8.295.723</u>	<u>6.404.400</u>
Værdipapirer	<u>63.309.061</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>1.805.049</u>	<u>6.041.318</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>73.409.833</u>	<u>12.445.718</u>
Aktiver i alt	<u>410.409.833</u>	<u>346.445.718</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Selskabsskapital	150.000	150.000
Overført resultat	86.122.219	100.041.806
Egenkapital i alt	86.272.219	100.191.806
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	22.137.054	25.591.676
Hensatte forpligtelser i alt	22.137.054	25.591.676
Gældsforpligtelser		
5 Langfristet gæld	189.526.955	161.799.501
Langfristede gældsforpligtelser i alt	189.526.955	161.799.501
Gæld til pengeinstitut	56.000.000	56.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	646.104	867.382
Gæld til tilknyttet virksomhed	54.113.551	0
Anden gæld	1.713.950	1.995.353
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	112.473.605	58.862.735
Gældsforpligtelser i alt	302.000.560	220.662.236
Passiver i alt	410.409.833	346.445.718
1 Efterfølgende begivenheder		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	150.000	2.542.036	2.692.036
Regulering til dagsværdi af investeringsejendom 1. januar 2019 med fradrag af skat	0	97.499.770	97.499.770
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.449.332	7.449.332
Swap regulering ført over egenkapital med fradrag af skat	0	-21.368.919	-21.368.919
	150.000	86.122.219	86.272.219

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Efterfølgende begivenheder		
<p>På baggrund af den aktuelle situation omkring Covid-19 har ledelsen vurderet hvorvidt situationen må antages at kunne medføre økonomiske konsekvenser for regnskabsåret 2020. Det er ledelsens vurdering at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger væsentlige forhold, som i den anledning skønnes at medføre økonomiske konsekvenser for selskabet for regnskabsåret 2020.</p> <p>Som følge af fortsat faldende renteniveau i 2020 er der sket yderligere stigning i urealiseret negativ værdi af selskabets renteswaps. Ved udgangen af juli 2020 udgør den negative værdi af renteswapaftalerne 55.042 t.kr., hvilket isoleret set medfører at egenkapitalen på 86.272 t.kr pr. 31. december 2019 er yderligere negativt påvirket med 17.540 t.kr. efter skat. I takt med forventning om fremtidig stigende markedsrente vil forholdet blive tilsvarende ændret i positiv retning, senest ved udløb af renteaftalerne.</p> <p>Efter regnskabsårets afslutning er der ikke derudover indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.</p>		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	310.148	0
Andre finansielle omkostninger	3.757.043	1.212.681
	4.067.191	1.212.681
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-353.485	539.022
Årets regulering af udskudt skat	2.572.509	0
Skat overført til egenkapital	0	1.134.892
	2.219.024	1.673.914

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
4. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2019	210.908.554	210.691.210
Tilgang i årets løb	1.555.087	217.344
Kostpris 1. januar 2019	212.463.641	210.908.554
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	123.091.446	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 1. januar 2019	0	123.091.446
Årets regulering til dagsværdi	1.444.913	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	124.536.359	123.091.446
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	337.000.000	334.000.000

Selskabets investeringsejendom omfatter butikker og kontorer centralt og attraktivt beliggende i København. Ejendommen udlejede arealer er på 8.720 kvm. hvoraf 18% er butikker og 82% er kontorer. Hertil kommer parkeringspladser i kælder.

Ved fastlæggelse af ejendommens dagsværdi er anvendt kapitaliseringsmetoden hvori indgår følgende hovedelementer:

- 1 + Årlige lejeindtægter
- 2 +/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3 - Driftsomkostninger
- 4 - Ind- og udvendig vedligeholdelse
- 5 - Administration
- = Nettoresultat (sum af 1 til 5)
- 6 / Afkastprocent
- = Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / 6)
- 7 + Kontante deposita
- 8 - Korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi (kapitaliseret nettoresultat + 7 - 8)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt vurderingsmændenes kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

4. Investeringsejendom (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til årets begyndelse.

Ved fastsættelsen af dagsværdien (regnskabsmæssig værdi) er en afkastsats på 4,25% lagt til grund.

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i dagsværdien. Modsat fører et fald i afkastsatsen til en stigning i dagsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 19.000 t.kr. Selskabets egenkapital vil dermed blive reduceret med 14.820 t.kr. (efter skat). En formindskelse af afkastkravet med 0,25% vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med 20.000 t.kr. Selskabets egenkapital vil dermed blive forøget med 15.600 t.kr. (efter skat).

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
5. Langfristet gæld		
Realkreditinstitut	145.884.289	146.006.256
Huslejedeposita	11.088.035	10.634.664
Renteswapaftaler	<u>32.554.631</u>	<u>5.158.581</u>
Langfristet gæld i alt	189.526.955	161.799.501
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>189.526.955</u>	<u>161.799.501</u>
Andel af gæld, der forfalder efter mere end 5 år	<u>158.778.766</u>	<u>141.020.574</u>

Renteswapaftaler er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede hovedstol for Selskabets renteswapaftaler udgør 120 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,6% i restløbetiden på 29 år. Lån er indgået med realkreditinstitut som modpart og renteswapaftaler med pengeinstitut som modpart.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets værdipapirbeholdning på 63.309 t.kr. er 37.649 t.kr. deponeret til sikkerhed for forpligtelser vedrørende negative renteswaps på 32.555 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 145.884 t.kr. er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.19 udgør 337.000 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve på i alt 79.000 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld og swapaftale, i alt 88.555 t.kr.

Noter

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royalty skat samt for fællesregistrering af moms.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for A/S Dansk Inveco, der er administrationsselskab for sambeskatningen.