

JHA Gruppen ApS

Hjemstedsadresse: Provstevej 5, 2400 København NV

CVR-nummer 37 45 48 93

Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2020

Jørgen Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	JHA Gruppen ApS Provstevej 5 2400 København NV Hjemstedskommune: København
Bestyrelsen	Peter Grubert, formand Jørgen Hansen Mette Opstrup Stefan Andersson Thaarup Alexander Hansen Caroline Hansen Sofie Amalie Hansen
Direktion	Jørgen Hansen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	21. december 2015
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med handel, service og industri og anden i forbindelse hermed stående virksomhed samt at investere i fast ejendom og foretage udvikling og drift heraf samt besidde ejerandele i selskaber inden for samme branche.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste kapitalandel er i regnskabsåret fusioneret med et børsnoteret selskab. Ledelsen vurderer på den baggrund, at en indregning af disse kapitalandele til dagsværdi (børsnoteret værdi) giver det mest retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelse, egenkapital og finansielle stilling. Som konsekvens heraf har selskabet ændret regnskabspraksis for indregning og måling af "Kapitalandele i associerede virksomheder" fra indre værdi til kostpris med opskrivning/nedskrivning (dagsværdi).

Selskabets børsnoterede kapitalandel i associeret selskab har påvirket egenkapital positivt med 465 mio.

Ændring af regnskabspraksis har medført ændring af sammenligningstal.

Herudover har der i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for JHA Gruppen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 4. marts 2020.

Direktion

Jørgen Hansen

Bestyrelsen

Peter Grubert
formand

Jørgen Hansen

Mette Opstrup

Stefan Andersson Thaarup

Alexander Hansen

Caroline Hansen

Sofie Amalie Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JHA Gruppen ApS:

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 revisionshandlingerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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.

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.

Helsingør, den 4. marts 2020

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JHA Gruppen ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er med undtagelse af nedenstående uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i år ændret regnskabspraksis vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder. Kapitalandele i associerede virksomheder er i år indregnet til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi som pr. 31. december 2019 i alt andrager kr. 510 mio. Selskabets tidligere praksis for måling af kapitalandele i associerede virksomheder var til indre værdi. Kapitalandele i associerede virksomheder var sidste år indregnet til kr. 48 mio. efter indre værdi.

Effekten af ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo og sammenligningstallene er ligeledes tilpasset den nye praksis. Det er ledelsens opfattelse at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter og finansielle stilling.

Det har ikke været muligt at opgøre effekten af den ændrede regnskabspraksis.

I sammenligningstallene er årets resultat faldet med kr. 11,6 mio., kapitalandele i associerede virksomheder er reduceret med kr. 47 mio. og egenkapital er reduceret med kr. 47 mio.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 udarbejdes ikke koncernregnskab. Årsregnskabet for JHA Gruppen ApS og dets tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for H5 Holding A/S, København NV, CVR-nr. 40 62 92 62.

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 og nedskrivninger.

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

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

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

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

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

Regnskabspraxis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og konsulentonorarer. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets lejeindtægter og omsætning.

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

Personaleomkostninger

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. H5 Holding A/S fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet er fastsat i intervallet 1,10 - 2,20% for selskabets ejendomme.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Regnskabspraxis

Kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytter fra de enkelte associerede virksomheder. Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi. Opskrivninger bindes direkte på egenkapitalen under posten "Reserve for opskrivninger". I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen med tillæg af opskrivninger, nedskrives til denne lavere værdi. Nedskrivninger føres i resultatopgørelsen såfremt de ikke kan rummes i "Reserve for opskrivninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre noterede værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab H5 Holding A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

Note		2019	2018
	Bruttofortjeneste	-111.793	-53.744
1	Personaleomkostninger	4.045.011	1.248.309
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-838.000	0
	Andre driftsomkostninger	0	800.000
	Resultat før finansielle poster	-4.994.804	-2.102.053
5	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.388.678	30.138.195
5	Resultat af kapitalandele associerede virksomheder	0	1.238.665
2	Finansielle indtægter	2.004.075	726.843
	Finansielle omkostninger	2.368.844	487.982
	Resultat før skat	-3.970.895	29.513.668
3	Skat af årets resultat	-299.508	-565.345
	Årets resultat	-3.671.387	30.079.013
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	50.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.303.056	-54.097.144
	Overført til overført resultat	-58.974.443	74.176.157
	Disponeret	-3.671.387	30.079.013

Balance 31. december 2019

Aktiver

Note	2019	2018
Investeringsejendomme	16.684.671	13.288.000
4 Materielle anlægsaktiver	16.684.671	13.288.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	59.166.856	198.164.481
Kapitalandele i associerede virksomheder	509.988.704	397.343
5 Finansielle anlægsaktiver	569.155.560	198.561.824
Anlægsaktiver	585.840.231	211.849.824
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	31.350	22.393
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	65.563	7.266.360
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	142
Andre tilgodehavender	133.170.643	75.136
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.292.699
Udskudt skatteaktiv	2.021.998	1.845.492
Tilgodehavender	135.289.554	10.502.222
Værdipapirer	221.196	2.550.661
Likvide beholdninger	30.000	5.321.452
Omsætningsaktiver	135.540.750	18.374.335
Aktiver i alt	721.380.981	230.224.159

Balance 31. december 2019

Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	52.623	52.623
Reserve for opskrivninger	465.250.376	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.303.056	0
Overført resultat	154.459.755	213.434.198
Foreslået udbytte	50.000.000	10.000.000
6 Egenkapital	675.065.810	223.486.821
7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	4.241.989	4.464.311
Langfristet gæld	4.241.989	4.464.311
7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	222.500	221.200
Kreditinstitutter i øvrigt	1.267.101	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	243.515	232.412
Gæld til associerede virksomheder	0	597.622
Anden gæld	40.340.066	1.221.793
Kortfristet gæld	42.073.182	2.273.027
Gæld i alt	46.315.171	6.737.338
Passiver i alt	721.380.981	230.224.159
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter og ejerforhold		
10 Koncernregnskab		
11 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.879.981	1.194.724
Pensioner	139.387	52.310
Andre omkostninger til social sikring	25.643	1.275
Personaleomkostninger i alt	4.045.011	1.248.309
Gennemsnitligt antal medarbejdere	7	2
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	69.851	111.643
Finansielle indtægter i øvrigt	1.934.224	615.200
	2.004.075	726.843
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	-292.699
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-176.506	-272.646
Skat vedrørende tidligere år	-123.002	0
	-299.508	-565.345

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar	15.951.194
Årets tilgang	4.234.671
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>20.185.865</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.663.194
Årets værdireguleringer	-838.000
Tilbageførte opskrivninger på afgang	0
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>-3.501.194</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>16.684.671</u>

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1,5 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkravet udgør ca. 1,75% pr. 31. december 2019 og spænder fra 1,10% til 2,2%.

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar	258.049.386	397.343
Årets tilgang	0	44.340.985
Årets afgang	238.774.386	0
Anskaffelsessum 31. december 2019	19.275.000	44.738.328
Værdireguleringer pr. 1. januar	-59.884.905	47.388.190
Ændring af regnskabspraksis	0	-47.388.190
Reguleret værdireguleringer pr. 1. januar	-59.884.905	0
Årets resultat inkl. koncerngoodwill afskrivning	1.388.678	0
Årets værdireguleringer	0	465.250.376
Udloddet udbytte	-139.386.303	0
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	237.774.386	0
Værdireguleringer 31. december 2019	39.891.856	465.250.376
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	59.166.856	509.988.704

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
Egenkapital 1. januar	52.623	0	0
Reserve for opskrivinger	0	465.250.376	0
Årets resultat	0	0	5.303.056
Egenkapital 31. december 2019	52.623	465.250.376	5.303.056

	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	260.822.388	10.000.000
Ændring af regnskabspraksis	-47.388.190	0
Reguleret egenkapital 1. januar	213.434.198	10.000.000
Udbetalt udbytte	0	-10.000.000
Årets resultat	-58.974.443	50.000.000
Egenkapital 31. december 2019	154.459.755	50.000.000

7 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	3.351.989	3.579.511
Forfald 1-5 år	890.000	884.800
Forfald inden 1 år	222.500	221.200
	4.464.489	4.685.511

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.443, er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 16.685.

Derudover er der til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt ydet pant i form af ejerpantebreve mv. for t.kr. 1.500 og ydet sikkerhed i datterselskabsaktier.

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende aktionær har bestemmende indflydelse over selskabet:

H5 Holding A/S, 2400 København NV

Transaktioner med nærtstående parter:

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

10 Koncernregnskab

Selskabet indgår i H5 Holding A/S koncernregnskab. Moderselskabets adresse er:

Provstevej 5
2400 København NV

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H5 Holding A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor dets bankforbindelse for al bankgæld tilknyttede virksomheder måtte have til bankforbindelsen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jørgen Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-488345468354
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 20:24:01
Underskrevet med NemID

Jørgen Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-488345468354
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 20:24:01
Underskrevet med NemID

Mette Opstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-525542656589
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2020 kl.: 08:03:07
Underskrevet med NemID

Stefan Andersson Thaarup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-902013951173
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 16:53:42
Underskrevet med NemID

Alexander Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-510079742749
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 17:52:06
Underskrevet med NemID

Caroline Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-365215831288
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 17:10:24
Underskrevet med NemID

Sofie Amalie Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-466865168669
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2020 kl.: 18:30:17
Underskrevet med NemID

Peter Grubert

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-418740129437
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2020 kl.: 11:47:53
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c6ce20abZMGx52962497

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Smidt

Som Revisor

RID: 1287500629677

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2020 kl.: 08:20:56

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørgen Hansen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-488345468354

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2020 kl.: 09:17:08

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c6ce20abZMgx52962497

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.