

**GG Tobaksvejen 2C
Holding ApS**
Algade 50
4000 Roskilde
CVR-nr. 38398822

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2020

Dirigent

Navn: Camilla Dalum

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

GG Tobaksvejen 2C Holding ApS
Algade 50
4000 Roskilde

CVR-nr.: 38398822
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Thomas Færch

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for GG Tobaksvejen 2C Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 07.05.2020

Direktion

Thomas Færch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GG Tobaksvejen 2C Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GG Tobaksvejen 2C Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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. 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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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.

København, den 07.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet aktivitet er investering i udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 7.126 t.kr. mod et overskud på 54.216 t.kr. i foregående år, hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Ledelsen har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme. Praksis er ændret fra tidligere praksis om indregning og måling til kostpris fratrukket afskrivninger til nu at være indregning og måling til dagsværdi. Der henvises til beskrivelse under anvendt regnskabspraksis af påvirkningen på sammenligningstal og egenkapitalen primo.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3 måneders leje.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten

Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		10.689.538	4.988
Andre driftsindtægter		1.061.503	0
Andre eksterne omkostninger		(2.731.472)	(313)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.366.979)</u>	<u>(593)</u>
Driftsresultat		7.652.590	4.082
Andre finansielle indtægter	1	0	1.398
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(116.636)	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.858.725)</u>	<u>(14.031)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.677.229	(8.551)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>5.459.048</u>	<u>77.641</u>
Resultat før skat		9.136.277	69.090
Skat af årets resultat	3	<u>(2.010.053)</u>	<u>(14.874)</u>
Årets resultat		<u>7.126.224</u>	<u>54.216</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.126.224</u>	<u>54.216</u>
		<u>7.126.224</u>	<u>54.216</u>

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		242.600.000	237.141
Materielle anlægsaktiver	4	242.600.000	237.141
 Anlægsaktiver		 242.600.000	 237.141
 Andre tilgodehavender		1.533.024	679
Periodeafgrænsningsposter		530.088	282
Tilgodehavender		2.063.112	961
 Likvide beholdninger		 4.323.748	 7.842
 Omsætningsaktiver		 6.386.860	 8.803
 Aktiver		 248.986.860	 245.944

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		51.000	51
Overført overskud eller underskud		69.254.828	65.129
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>72.305.828</u>	<u>65.180</u>
Udskudt skat		<u>16.316.000</u>	<u>14.306</u>
Hensatte forpligtelser		<u>16.316.000</u>	<u>14.306</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>147.263.545</u>	<u>149.966</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>147.263.545</u>	<u>149.966</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.815.780	1.145
Bankgæld		0	9
Deposita		2.651.965	2.895
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.199.122	2.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		222.826	5.270
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.943.541	3.858
Anden gæld		<u>268.253</u>	<u>535</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.101.487</u>	<u>16.492</u>
Gældsforpligtelser		<u>160.365.032</u>	<u>166.458</u>
Passiver		<u>248.986.860</u>	<u>245.944</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	51.000	4.236.592	0	4.287.592
Ændring i regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>60.892.012</u>	<u>0</u>	<u>60.892.012</u>
Korrigeret egenkapital primo	51.000	65.128.604	0	65.179.604
Årets resultat	<u>0</u>	<u>4.126.224</u>	<u>3.000.000</u>	<u>7.126.224</u>
Egenkapital ultimo	<u>51.000</u>	<u>69.254.828</u>	<u>3.000.000</u>	<u>72.305.828</u>

Noter

	2019	2018
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	10
Valutakursreguleringer	0	1.388
	0	1.398

	2019	2018
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.846.764	9.082
Øvrige finansielle omkostninger	11.961	4.949
	3.858.725	14.031

	2019	2018
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	2.010.053	14.874
	2.010.053	14.874

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	159.500.285
Kostpris ultimo	159.500.285
Dagsværdireguleringer primo	77.640.667
Årets dagsværdireguleringer	5.459.048
Dagsværdireguleringer ultimo	83.099.715
Regnskabsmæssig værdi ultimo	242.600.000

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom beliggende i Søborg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 4% pr. 31.12.2019

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 27 mio.kr.

Der budgetteres med strukturel tomgang på 2% af årslejen. En forøgelse af den strukturelle tomgang med 1 procentpoint vil reducere dagsværdien med 3 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	<u>3.815.780</u>	<u>1.145</u>	<u>147.263.545</u>	<u>128.184.647</u>
	<u>3.815.780</u>	<u>1.145</u>	<u>147.263.545</u>	<u>128.184.647</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tobakskollegiet A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 242.600 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2019 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom, således at denne indregnes og måles som investeringsejendom efter dagsværdis metode.

Tidligere blev ejendommen indregnet og målt som grunde og bygninger til kostpris med fradrag af afskrivninger, samt eventuelle nedskrivninger. Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at det er retvisende at indregne værditilvæksten i ejendommen løbende.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis er indregnet i sammenligningstallene for 2018 og har følgende effekt:

- Årets resultat før skat for 2018 udgjorde (8.883) t.kr., efter ændringen udgør dette 69.090 t.kr.
- Skat af årets resultat for 2018 udgjorde 2.207 t.kr., efter ændringen udgør dette (14.874)
- Aktiver pr. 31.12.2018 udgjorde 170.745 t.kr., efter ændringen udgør dette 245.944 t.kr.
- Egenkapitalen pr. 31.12.2018 udgjorde 4.288 t.kr., efter ændringen udgør dette 65.180 t.kr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i takt med lejeperioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Selskabet er sambeskattet med 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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.