



## Gg Tobaksvejen 2c Holding ApS

Algade 50  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 38398822

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.06.2021

---

**Nick Frank Winther**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Gg Tobaksvejen 2c Holding ApS

Algade 50

4000 Roskilde

CVR-nr.: 38398822

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Kirsten Vibeke Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Gg Tobaksvejen 2c Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.04.2021

## Direktion

**Kirsten Vibeke Nielsen**

direktør

# 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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 brugerne 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 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 revisionshandling, 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 anvendte 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 herudover 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 20.04.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Michael Thorø Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af, at eje og udleje udlejningsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. 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.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 3.277 t.kr. hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19, har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling, idet selskabets 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		11.768.064	10.689.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(400.000)	5.459.048
Andre driftsindtægter		0	1.061.503
Andre eksterne omkostninger		(3.648.964)	(2.731.472)
Ejendomsomkostninger		(734.832)	(1.366.979)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.984.268</b>	<b>13.111.638</b>
Personaleomkostninger	1	(33.879)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.950.389</b>	<b>13.111.638</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(116.636)
Andre finansielle omkostninger		(2.747.991)	(3.858.725)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.202.398</b>	<b>9.136.277</b>
Skat af årets resultat	2	(925.000)	(2.010.053)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.277.398</b>	<b>7.126.224</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.552.061	0
Overført resultat		1.725.337	7.126.224
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.277.398</b>	<b>7.126.224</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		242.200.000	242.600.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>242.200.000</b>	<b>242.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>242.200.000</b>	<b>242.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		276.708	0
Andre tilgodehavender		502.597	1.533.024
Periodeafgrænsningsposter		68.328	530.088
<b>Tilgodehavender</b>		<b>847.633</b>	<b>2.063.112</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.045.999</b>	<b>4.323.748</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.893.632</b>	<b>6.386.860</b>
<b>Aktiver</b>		<b>246.093.632</b>	<b>248.986.860</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført overskud eller underskud		70.980.165	69.254.828
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.552.061	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>72.583.226</b>	<b>72.305.828</b>
Udskudt skat		17.241.000	16.316.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>17.241.000</b>	<b>16.316.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		143.446.572	147.263.545
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>143.446.572</b>	<b>147.263.545</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	3.827.179	3.815.780
Deposita		2.470.054	2.651.965
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.842.019	2.199.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	222.826
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.675.679	3.943.541
Anden gæld		7.903	268.253
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.822.834</b>	<b>13.101.487</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>156.269.406</b>	<b>160.365.032</b>
<b>Passiver</b>		<b>246.093.632</b>	<b>248.986.860</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	51.000	69.254.828	3.000.000	72.305.828
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	1.725.337	1.552.061	3.277.398
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>51.000</b>	<b>70.980.165</b>	<b>1.552.061</b>	<b>72.583.226</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	33.879	0
	<b>33.879</b>	<b>0</b>

Selskabet har ingen ansatte udover selskabets direktør.

Lønninger og gager vedr. selskabets direktør.

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	925.000	2.010.053
	<b>925.000</b>	<b>2.010.053</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	159.500.285
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>159.500.285</b>
Dagsværdireguleringer primo	83.099.715
Årets dagsværdireguleringer	(400.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>82.699.715</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>242.200.000</b>

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Opgørelse af dagsværdi er baseret på normaliseret driftsresultat på 9,4 mio kr. og en forventet udlejningsprocent på 99 % og et afkastkrav på 3,9%. Dagsværdi er opgjort efter ledelsens bedste skøn.

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.827.179	3.815.780	143.446.572	128.137.852
	<b>3.827.179</b>	<b>3.815.780</b>	<b>143.446.572</b>	<b>128.137.852</b>

## 5 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 selskabe og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i forbindelse med realkreditlånet afgivet pantebrev på ejendommen med regnskabsmæssig værdi på 242 mio kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i takt med lejeperioden.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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, herunder omkostninger til administration, revision, advokat, samt andre omkostninger.

### 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.

**Personaleomkostninger**

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

**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 renter på prioritetsgæld og negative renter af bankindestående,

**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.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det



foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

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

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.

**Gæld til realkreditinstitutter**

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

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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