

Tobakskollegiet A/S

Østergade 1, 1.
1100 København K
CVR-nr. 39086158

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
Koncernens resultatopgørelse for 2019	8
Koncernens balance pr. 31.12.2019	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	20

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tobakskollegiet A/S
Østergade 1, 1.
1100 København K

CVR-nr.: 39086158
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Hanne Menne
Kirsten Vibeke Nielsen
Hans Henrik Pedersen
Hans Christian Nielsen
Kåre Kortnum Møller Christensen

Direktion

Thomas Færch

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Tobakskollegiet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.05.2020

Direktion

Thomas Færch

Bestyrelse

Hanne Menne

Kirsten Vibeke Nielsen

Hans Henrik Pedersen

Hans Christian Nielsen

Kåre Kortnum Møller
Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tobakskollegiet A/S

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 07.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

	2019	2017/18
	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal		
Hovedtal		
Nettoomsætning	10.690	2.628
Bruttoresultat	7.586	3.436
Driftsresultat	7.586	3.436
Resultat af finansielle poster	(3.863)	(739)
Årets resultat	7.161	2.505
Samlede aktiver	250.232	247.228
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-	238.433
Egenkapital	77.466	70.305
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(3.518)	879
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-	(58.793)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(31)	66.955

Nøgletal

Bruttomargin (%)	71,0	130,7
Nettomargin (%)	67,0	95,3
Egenkapitalens forrentning (%)	9,7	3,6
Soliditetsgrad (%)	31,0	28,4

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens aktivitet er investering i udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 7.161 t.kr. mod et overskud på 2.505 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.

Kursen på aktierne udgør 114,25 opgjort ud fra bogført indre værdi.

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 koncernens finansielle stilling og udvikling, idet koncernens 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.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Nettoomsætning		10.689.538	2.628.207
Andre driftsindtægter		1.061.503	1.440.000
Andre eksterne omkostninger		(2.798.410)	(269.031)
Ejendomsomkostninger		(1.366.979)	(363.056)
Driftsresultat		7.585.652	3.436.120
Andre finansielle omkostninger	1	(3.863.347)	(739.090)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.722.305	2.697.030
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.459.048	0
Resultat før skat		9.181.353	2.697.030
Skat af årets resultat	2	(2.020.053)	(191.939)
Årets resultat		7.161.300	2.505.091
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		4.161.300	2.505.091
		7.161.300	2.505.091

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Investeringsjendomme		242.600.000	237.140.952
Materielle anlægsaktiver	3	242.600.000	237.140.952
Anlægsaktiver		242.600.000	237.140.952
Andre tilgodehavender		1.609.556	754.676
Periodeafgrænsningsposter		530.088	282.481
Tilgodehavender		2.139.644	1.037.157
Likvide beholdninger		5.492.489	9.050.390
Omsætningsaktiver		7.632.133	10.087.547
Aktiver		250.232.133	247.228.499

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Virksomhedskapital		67.800.000	67.800.000
Overført overskud eller underskud		6.666.392	2.505.090
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		77.466.392	70.305.090
Udskudt skat		16.313.000	14.292.947
Hensatte forpligtelser		16.313.000	14.292.947
Gæld til realkreditinstitutter		147.263.545	149.965.299
Langfristede gældsforpligtelser	4	147.263.545	149.965.299
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.815.780	1.145.445
Bankgæld		0	8.896
Deposita		2.651.965	2.894.563
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.199.122	2.780.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser		254.076	5.300.918
Anden gæld		268.253	535.196
Kortfristede gældsforpligtelser		9.189.196	12.665.163
Gældsforpligtelser		156.452.741	162.630.462
Passiver		250.232.133	247.228.499
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Dattervirksomheder	7		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	67.800.000	1.870.001	0	69.670.001
Ændring i regnskabspraksis	0	635.091	0	635.091
Korrigeret egenkapital primo	67.800.000	2.505.092	0	70.305.092
Årets resultat	0	4.161.300	3.000.000	7.161.300
Egenkapital ultimo	67.800.000	6.666.392	3.000.000	77.466.392

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Driftsresultat		7.585.652	3.436.120
Ændringer i arbejdskapital	5	(7.239.892)	(1.817.918)
Pengestrømme vedrørende primær drift		345.760	1.618.202
Betalte finansielle omkostninger		(3.863.347)	(739.090)
Pengestrømme vedrørende drift		(3.517.587)	879.112
Salg af materielle anlægsaktiver		0	1.292.318
Køb af virksomheder		0	(60.084.947)
Pengestrømme vedrørende investeringer		0	(58.792.629)
Optagelse af lån		3.784.362	0
Afdrag på lån mv.		(3.815.780)	(844.989)
Kontant kapitalforhøjelse		0	67.800.000
Pengestrømme vedrørende finansiering		(31.418)	66.955.011
Ændring i likvider		(3.549.005)	9.041.494
Likvider primo		9.041.494	0
Likvider ultimo		5.492.489	9.041.494
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		5.492.489	9.050.390
Kortfristet gæld til banker		0	(8.896)
Likvider ultimo		5.492.489	9.041.494

Koncernens noter

	2019 kr.	2017/18 kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.851.386	717.271
Øvrige finansielle omkostninger	11.961	21.819
	3.863.347	739.090

	2019 kr.	2017/18 kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	2.020.053	191.939
	2.020.053	191.939

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	237.140.952
Kostpris ultimo	237.140.952
Årets dagsværdireguleringer	5.459.048
Dagsværdireguleringer ultimo	5.459.048
Regnskabsmæssig værdi ultimo	242.600.000

Koncernens 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.

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.815.780	1.145.445	147.263.545	128.184.647
	3.815.780	1.145.445	147.263.545	128.184.647

Koncernens noter

	2019 kr.	2017/18 kr.
5. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(1.102.487)	6.623.393
Ændring i leverandørgæld mv.	(6.137.405)	(8.441.311)
	(7.239.892)	(1.817.918)

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
7. Dattervirk- somheder					
GG Tobaksvejen 2C Holding ApS	København	ApS	100,0	72.305.828	7.126.224

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(66.938)	(56.180)
Driftsresultat		(66.938)	(56.180)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.126.224	2.549.972
Andre finansielle indtægter	1	116.636	0
Andre finansielle omkostninger	2	(4.622)	(1.700)
Resultat før skat		7.171.300	2.492.092
Skat af årets resultat	3	(10.000)	13.000
Årets resultat		7.161.300	2.505.092
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		4.161.300	2.505.092
		7.161.300	2.505.092

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		72.305.828	65.179.604
Finansielle anlægsaktiver	4	72.305.828	65.179.604
Anlægsaktiver		72.305.828	65.179.604
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.943.541	3.858.155
Udskudt skat		3.000	13.000
Andre tilgodehavender		76.532	76.532
Tilgodehavender		4.023.073	3.947.687
Likvide beholdninger		1.168.741	1.209.051
Omsætningsaktiver		5.191.814	5.156.738
Aktiver		77.497.642	70.336.342

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Virksomhedskapital		67.800.000	67.800.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.666.392	2.505.092
Overført overskud eller underskud		3.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		77.466.392	70.305.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.250	31.250
Kortfristede gældsforpligtelser		31.250	31.250
Gældsforpligtelser		31.250	31.250
Passiver		77.497.642	70.336.342
Eventualforpligtelser	5		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	<u>Virksom- hedskapital kr.</u>	<u>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</u>	<u>Overført overskud eller underskud kr.</u>
Egenkapital primo	67.800.000	1.870.001	0
Ændring i regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>635.091</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital primo	67.800.000	2.505.092	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(3.000.000)	3.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>4.161.300</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>67.800.000</u>	<u>3.666.392</u>	<u>3.000.000</u>
		<u>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo		0	69.670.001
Ændring i regnskabspraksis		<u>0</u>	<u>635.091</u>
Korrigeret egenkapital primo		0	70.305.092
Udbytte fra tilknyttede virksomheder		0	0
Årets resultat		<u>3.000.000</u>	<u>7.161.300</u>
Egenkapital ultimo		<u>3.000.000</u>	<u>77.466.392</u>

Modervirksomhedens noter

	2019 kr.	2017/18 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	116.636	0
	116.636	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	4.622	1.700
	4.622	1.700
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	10.000	(13.000)
	10.000	(13.000)
4. Finansielle anlægsaktiver		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
Kostpris primo		62.629.632
Kostpris ultimo		62.629.632
Opskrivninger primo		1.914.881
Ændring i anvendt regnskabspraksis		635.091
Andel af årets resultat		7.126.224
Opskrivninger ultimo		9.676.196
Regnskabsmæssig værdi ultimo		72.305.828

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

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

Koncernen 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 1.976 t.kr., efter ændringen udgør dette 2.505 t.kr.
- Skat af årets resultat for 2018 udgjorde (107) t.kr., efter ændringen udgør dette (192) t.kr.
- Aktiver pr. 31.12.2018 udgjorde 246.508 t.kr., efter ændringen udgør dette 247.228 t.kr.
- Egenkapitalen pr. 31.12.2018 udgjorde 67.800 t.kr., efter ændringen udgør dette 70.305 t.kr.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

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

Balance

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. De anvendte afskrivningsperioder udgør 50 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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 modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.