

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

KIVI-TEX A/S

Dyregårdsvej 1

2740 Skovlunde

CVR-nr. 66 43 47 10

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 15/6 2021

Anders Eikemo Thorgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2-3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8-15
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	16
Balance pr. 31. december 2020	17-18
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2020	19
Noter	20-28

J.nr. 973517

fa/st

Selskab

Kivi-Tex A/S
Dyregårdsvej 1
2740 Skovlunde

CVR-nr. 66 43 47 10

Hjemsted: Ballerup

Direktion

Anders Eikemo Thorgaard

Bestyrelse

Kristian Peter Thorgaard

Anders Eikemo Thorgaard

Mariette Eikemo Thorgaard

Christina Eikemo Thorgaard Commaret

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nummer: 19 26 30 96

Flemming Andreasen, statsautoriseret revisor
Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Kivi-Tex A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme samt at eje og administrere erhvervsdrivende selskaber.

Selskabet har pr. 1. januar 2020 tilført væsentlige aktiver til de nystiftede selskaber Kivi-Tex Ejendomme ApS, Dyregårdsvej 1 ApS, Meterbuen 23 ApS og Søndre Ringvej 18 ApS. Tilførslerne er gennemført i henhold til reglerne for skattefri tilførsel af aktiver, hvorefter Kivi-Tex A/S har modtaget kapitalandele i de nystiftede selskaber svarende til indskuddene.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 9.824 mod sidste års resultat på t.kr. 77.244. Der var forventet et resultat på t.kr. 116.000. Årets resultat har trods det lavere niveau indfriet ledelsens forventninger til året.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det fortsatte globale udbrud af COVID-19 (coronavirus) i 2021, vil have negativ indflydelse på selskabets aktiviteter i bl.a. de tilknyttede virksomheder. Omfanget heraf vides p.t. ikke og ledelserne i selskaberne arbejder målrettet på at minimere de negative påvirkninger.

Der er herudover ikke indtrådt yderligere betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Den forventede udvikling

Der forventes et driftsresultat efter skat på et højere niveau end i år i næste regnskabsår, som følge af tilpasning af aktiviteterne i datterselskaberne til at imødegå de negative effekter af det fortsatte globale udbrud af COVID-19 (coronavirus).

Miljøforhold

Selskabets miljøpolitik er vedvarende at reducere miljøpåvirkningen af selskabets aktiviteter.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der foregår ingen forskning eller udvikling i selskabet.

Hoved- og nøgletal

Beløb i tkr.	(18 mdr.)		2018	2019	2020
	2015/16	2016/17			
Resultatopgørelse					
Resultat af primær drift	17.256	13.997	664	380	-4.642
Finansielle poster, netto	-835	-3.055	-1.737	-1.481	471
Årets resultat	80.841	133.873	201.400	77.244	9.824
Balance					
Balancesum	878.684	980.111	1.125.174	1.248.518	1.144.759
Investeringer i materielle anlægsaktiver	70.962	126.382	90.432	39.294	7.902
Investeret kapital	239.951	281.066	355.204	280.470	-94.266
Egenkapital	734.502	766.394	939.589	991.178	988.031
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital	7,6	5,4	0,2	0,1	-5,0
Soliditetsgrad	83,6	78,2	83,5	79,4	86,3
Forrentning af egenkapital	10,8	17,8	23,6	8,0	1,0

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Kivi-Tex A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 9. juni 2021

I direktionen

Anders Eikemo Thorgaard
Adm. direktør

I bestyrelsen

Kristian Peter Thorgaard
Bestyrelsesmedlem

Mariette Eikemo Thorgaard
Bestyrelsesmedlem

Anders Eikemo Thorgaard
Bestyrelsesmedlem

Christina Eikemo Thorgaard Commaret
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Kivi-TeX A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kivi-TeX A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 virksomheden 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 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Søborg, den 9. juni 2021

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(cvr 19263096)

Flemming Andreasen
statsautoriseret revisor
mne19759

Simon Morthorst
statsautoriseret revisor
mne29383

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse C mellem.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

KONCERNINTERNE VIRKSOMHEDSSAMMENLÆGNINGER

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger og fusioner er sammenlægningsmetoden anvendt, hvorved sammenligningstal og egenkapital er tilpasset.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", andre driftsindtægter samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning, svarende til lejeindtægter. Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabs-årets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab fratrukket årlige afskrivninger på koncerngoodwill.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Afledte finansielle instrumenter

Selskabet anvender renteswaps til at begrænse renterisici. Renteswaps måles til dagsværdi. Renteswaps er alene indgået til sikring af fremtidige pengestrømme og værdireguleringer indregnes derfor på egenkapitalen.

I takt med at de sikrede transaktioner realiseres, indregnes gevinst eller tab.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Ny Jasat ApS som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	30-40 år	0-10%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-5%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttfortjenesten eller andre driftsomkostninger.

Leasing

Leasede materielle anlægsaktiver, som opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinier som ejede aktiver. Leasede aktiver indregnes i balancen til den laveste værdi af dagsværdien og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsernes rentedel indregnes over leasingkontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Øvrige leasingkontrakter som ikke opfylder kriterierne for finansielle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5-20 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indregnes under hensatte forpligtelser. Beløbet indtægtsføres i resultatopgørelsen i det omfang, den forventede omkostning eller ugunstige udvikling er realiseret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede aktier og anparter.

Unoterede aktier og anparter er målt til kostpris.

Modtagne udbytter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliseret restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

KONCERNREGNSKAB

I henhold til undtagelsesbestemmelserne i Årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

I henhold til undtagelsesbestemmelserne i Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse.

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

Nøgletallene er i al væsentlighed udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Nøgletallene er beregnet således:

Afkast af investeret kapital =	$\frac{\text{Resultat af primær drift} * 100}{\text{Gns. investeret kapital}}$
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Forrentning af egenkapital =	$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

* Investeret kapital = Driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver med tillæg af nettoarbejds kapital.

Note	2020	2019
	13.988.265	24.700.844
BRUTTOFORTJENESTE		
1 Personaleomkostninger	-17.987.536	-9.865.322
	-3.999.271	14.835.522
INDTJENINGSBIDRAG		
2 Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-643.209	-14.455.802
	-4.642.480	379.720
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virks.	13.775.414	78.304.496
4 Andre finansielle indtægter	2.434.742	1.560.522
5 Øvrige finansielle omkostninger	-1.963.757	-3.041.761
	9.603.919	77.202.977
RESULTAT FØR SKAT		
6 Skat af årets resultat	219.932	41.462
7 ÅRETS RESULTAT	9.823.851	77.244.439

<u>Note</u>		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2	Grunde og bygninger	13.075.809	376.528.766
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>717.476</u>	<u>10.658.866</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>13.793.285</u>	<u>387.187.632</u>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	905.119.759	596.356.694
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.292.791</u>	<u>0</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>907.412.550</u>	<u>596.356.694</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>921.205.835</u>	<u>983.544.326</u>
	Andre tilgodehavender	1.917.777	279.310
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	218.213.003	155.583.732
6	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	801.629	2.496.961
6	Udsudte skatteaktiver	2.053.050	0
8	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>84.214</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>222.985.459</u>	<u>158.444.217</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>567.360</u>	<u>106.529.139</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>223.552.819</u>	<u>264.973.356</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.144.758.654</u></u>	<u><u>1.248.517.682</u></u>

Note		31/12 2020	31/12 2019
9	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	453.159.735	439.384.321
	Reserve for dagsværdi	1.084	0
	Overført resultat	513.870.014	530.793.453
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000.000	20.000.000
	EGENKAPITAL	988.030.833	991.177.774
6	Hensættelser til udskudt skat	0	10.791.225
	HENSATTE FORPLIGTELSER	0	10.791.225
10	Anden gæld	0	61.566
10	Gæld til kreditinstitutter	0	51.725.986
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	0	51.787.552
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	528.165	3.804.764
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.655.976	330.959
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.320.419	1.102.682
	Gæld til tilknyttede virksomheder	39.566.267	83.544.521
	Anden gæld	108.656.994	105.978.205
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	156.727.821	194.761.131
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	156.727.821	246.548.683
	PASSIVER I ALT	1.144.758.654	1.248.517.682
11	Eventualforpligtelser		
12	Kontraktlige forpligtelser		
13	Nærtstående parter		
14	Koncernforhold		

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Reserve for dagsværdi	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	1.000.000	361.079.825	0	557.509.629	20.000.000	939.589.454
Udloddet udbytte					-20.000.000	-20.000.000
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter				-2.749.473		-2.749.473
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder				-660		-660
Egenkapitalposter i datterselskaber				-2.905.986		-2.905.986
Overført via resultatdisponeringen		78.304.496	0	-21.060.057	20.000.000	77.244.439
Egenkapital pr. 1/1 2020	1.000.000	439.384.321	0	530.793.453	20.000.000	991.177.774
Udloddet udbytte					-20.000.000	-20.000.000
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder			1.084			1.084
Egenkapitalposter i datterselskaber				7.028.124		7.028.124
Overført via resultatdisponeringen		13.775.414		-23.951.563	20.000.000	9.823.851
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u>1.000.000</u>	<u>453.159.735</u>	<u>1.084</u>	<u>513.870.014</u>	<u>20.000.000</u>	<u>988.030.833</u>

1	Personaleomkostninger	2020	2019
	Lønninger og vederlag	9.445.521	2.076.717
	Lønninger og vederlag, direktion og bestyrelse	7.425.209	7.337.095
	Pensioner	418.217	244.191
	Andre omkostninger til social sikring	78.035	71.059
	Øvrige personaleomkostninger	620.554	136.260
	I ALT	17.987.536	9.865.322
	Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	13	10

Direktionen har fri bil til rådighed.

2 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle aktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt	31/12 2019
Kostpris pr. 1/1 2020	499.953.753	20.262.906	520.216.659	481.306.363
Tilgang i året	7.123.605	778.799	7.902.404	39.294.261
Afgang i året	-484.536.129	-20.262.906	-504.799.035	-383.965
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	<u>22.541.229</u>	<u>778.799</u>	<u>23.320.028</u>	<u>520.216.659</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2020	123.424.987	9.604.040	133.029.027	118.573.225
Afskrivninger i året	581.886	61.323	643.209	14.455.802
Af- og nedskrivn., afgang i året	-114.541.453	-9.604.040	-124.145.493	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2020	<u>9.465.420</u>	<u>61.323</u>	<u>9.526.743</u>	<u>133.029.027</u>
REGN.VÆRDI PR. 31/12 2020	<u>13.075.809</u>	<u>717.476</u>	<u>13.793.285</u>	<u>387.187.632</u>
Salgspris, afgang	377.253.118	10.658.866	387.911.984	383.965
Regn.værdi, afgang	-369.994.676	-10.658.866	-380.653.542	-383.965
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u>7.258.442</u>	<u>0</u>	<u>7.258.442</u>	<u>0</u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
finansielle aktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	I alt	31/12 2019
Kostpris pr. 1/1 2020	0	343.392.819	343.392.819	343.392.819
Tilgang i året	2.292.791	372.001.285	374.294.076	0
Afgang i året	0	-81.908.572	-81.908.572	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	2.292.791	633.485.532	635.778.323	343.392.819
Opskrivninger pr. 1/1 2020	0	252.963.875	252.963.875	179.764.664
Årets opskrivninger	0	13.775.414	13.775.414	78.304.496
Egenkapitalposter i datterselskaber	0	7.694.938	7.694.938	-2.105.285
Årets afgang	0	0	0	0
Udbytte	0	-2.800.000	-2.800.000	-3.000.000
OPSKR. PR. 31/12 2020	0	271.634.227	271.634.227	252.963.875
Afskrivninger pr. 1/1 2020	0	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2020	0	0	0	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020	2.292.791	905.119.759	907.412.550	596.356.694
Heraf udgør bogført værdi af goodwill		7.470.512		11.034.288

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, finansielle aktiver, fortsat

Selskabet værdiansætter og optager kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter equity-metoden.

Tilknyttede virksomheder omfatter:

	Ejerandel
De Forenede Dampvaskerier A/S, Skovlunde	100 %
Nørgaardsvej 24 ApS, Skovlunde	100 %
Birkebakken 10 ApS, Skovlunde	100 %
Rygårds Alle 11 ApS, Skovlunde	100 %
Ormhøjgårdvej 12 ApS, Horsens	100 %
Fastighets AB Skvadronvägen 3, Sverige	100 %
UAB upcy Lithuania, Litauen	100 %
UAB upcy prop. Lithuania, Litauen	100 %
Upcy ApS, Skovlunde	100 %
Kivi-Tex Ejendomme ApS, Smørum	100 %
Dyregårdsvej 1 ApS, Skovlunde	100 %
Meterbuen 23 ApS, Skovlunde	100 %
Søndre Ringvej 18 ApS, Roskilde	100 %

De Forenede Dampvaskerier A/S har følgende direkte ejerandele:

Lavare Holding AB, Sverige	100 %
Måttexpressen A/S, Køge	100 %

Lavare Holding AB har følgende direkte ejerandele:

- Textilia Tvätt & Textilservice AB, Sverige	100 %
- Texi AS, Norge	100 %
- Simören KB, Sverige	100 %
- Simrim KB, Sverige	100 %
- Tvättlågen KB, Sverige	100 %
- Tvättkarlen KB, Sverige	100 %

4	Andre finansielle indtægter	2020	2019
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.720.794	1.478.146
	Finansielle indtægter i øvrigt	713.948	82.376
	I ALT	2.434.742	1.560.522
5	Øvrige finansielle omkostninger	2020	2019
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	824.570	680.502
	Finansielle omkostninger i øvrigt	1.139.187	2.361.259
	I ALT	1.963.757	3.041.761

6 Skat af årets resultat,
selskabsskat og udskudt skat

<u>Skat af årets resultat:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	-801.629	-2.496.961
Udskudt skat	<u>581.697</u>	<u>2.455.499</u>
I ALT	<u><u>-219.932</u></u>	<u><u>-41.462</u></u>
<u>Udskudt skat:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Skyldig pr. 1/1 2020	10.791.225	8.335.726
Afgang ved skattefri tilførsel af aktiver	-13.425.972	0
Årets udskudte skat	<u>581.697</u>	<u>2.455.499</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2020	<u><u>-2.053.050</u></u>	<u><u>10.791.225</u></u>
Den udskudte skat påhviler <u>følgende aktiver og forpligtelser:</u>		
Materielle anlægsaktiver	-2.053.050	9.267.682
Hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>1.523.542</u>
I ALT	<u><u>-2.053.050</u></u>	<u><u>10.791.225</u></u>
<u>Skyldig sambeskatningsbidrag</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Skyldig pr. 1/1 2020	-2.496.961	-357.646
Refusion, sambeskatning	2.496.961	357.646
Skat af årets resultat	<u>-801.629</u>	<u>-2.496.961</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2020	<u><u>-801.629</u></u>	<u><u>-2.496.961</u></u>
FORDELING		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	-801.629	-2.496.961
Skyldig selskabsskat, kortfristet	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2020	<u><u>-801.629</u></u>	<u><u>-2.496.961</u></u>

7	Resultatdisponering	2020	2019
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.775.414	78.304.496
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000.000	20.000.000
	Overført resultat	-23.951.563	-21.060.057
	ÅRETS RESULTAT	9.823.851	77.244.439
8	Periodeafgrænsningsposter	31/12 2020	31/12 2019
	Ejendomsskatter mm.	0	84.214
	I ALT	0	84.214
9	Virksomhedskapital	31/12 2020	31/12 2019
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Virksomhedskapital pr. 31/12 2020	1.000.000	1.000.000
	Virksomhedskapitalen består af 1.000 stk. aktier á kr. 1.000. Kapitalen er opdelt i klasser, 330 stk. A-aktier og 670 stk. B-aktier.		
10	Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2020	31/12 2019
	Anden gæld	528.165	61.566
	Gæld til kreditinstitutter	0	56.421.525
	Låneomkostninger	0	-890.775
	I ALT	528.165	55.592.316
	Afdrag næste år	528.165	3.804.764
	Restgæld til betaling efter 5 år.	0	37.570.952
	Dagsværdien af prioritetsgælden udgør på balancedagen	0	56.606.013

11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige danske koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ny Jasat ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet støtteerklæring over for dets datterselskaber Birkebakken 10 ApS, Upcy ApS, Dyregårdsvej 1 ApS og Ormhøjgårdvej 12 ApS for regnskabsåret 2020.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist over for Upcy ApS' engagement med Danske Bank.

12 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter om leasing af automobiler. Den samlede leasingforpligtelse udgør ca. t. kr. 73 og udløber ultimo 2021.

Selskabet er limited partner i AXCEL VI, og har forpligtet sig til betaling af T.EURO 4.000, hvoraf de T.EURO 308 er betalt pr. 31/12-2020.

13 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Anders Eikemo Thorgaard, Rudersdal
 Ny Jasat ApS, Rudersdal
 Jasat Holding ApS, Rudersdal
 Jasat ApS, Rudersdal

Grundlag for bestemmende indflydelse:

Flertal af stemmer
 Ultimativt moderselskab
 Hovedaktionær
 Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter, tilknyttede virksomheder:

Kivi-Tex Ejendomme ApS, Smørum
 Dyregårdsvej 1 ApS, Skovlunde
 Meterbuen 23 ApS, Skovlunde
 Søndre Ringvej 18 ApS, Roskilde
 Nørgaardsvej 24 ApS, Skovlunde
 Birkebakken 10 ApS, Skovlunde
 Rygårds Alle 11 ApS, Skovlunde
 Ormhøjgårdvej 12 ApS, Horsens
 Fastighets AB Skavdronvägen 3
 UAB upcy Lithuania, Litauen
 UAB upcy prop. Lithuania, Litauen
 Upcy ApS, Skovlunde
 De Forenede Dampvaskerier A/S, Skovlunde, herunder:

- Måttexpressen A/S
- Lavare Holding AB, Sverige
- Textilia Tvätt & Textilservice AB, Sverige
- Texi AS, Norge
- Simören KB, Sverige
- Simrim KB, Sverige
- Tvättilågen KB, Sverige
- Tvättkarlen KB, Sverige

14 Koncernforhold

Følgende virksomheder udarbejder koncernregnskab:

For den største koncern:

NY Jasat ApS, Rudersdal

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christina Eikemo Thorgaard Commaret (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ctc.1@hotmail.fr

IP: 178.197.xxx.xxx

2021-06-15 14:20:07Z

Mariette Eikemo Thorgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-094483900874

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-06-15 14:54:49Z

NEM ID

Anders Eikemo Thorgaard

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-475356589714

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-06-15 16:20:07Z

NEM ID

Anders Eikemo Thorgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-475356589714

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-06-15 16:20:07Z

NEM ID

Kristian Peter Thorgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-362184137083

IP: 93.164.xxx.xxx

2021-06-15 20:25:14Z

NEM ID

Flemming Andreassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1246528237452

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-06-16 06:30:22Z

NEM ID

Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-06-21 10:37:29Z

NEM ID

Anders Eikemo Thorgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-475356589714

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-06-21 10:41:37Z

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: CEY5L-D5O6B-8M7PZ-TW75F-E2I02-K5LTF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>