

IMBTECH A/S

Arnakvej 62
8270 Højbjerg
CVR-nr. 89901219

Årsrapport 01.05.2018 - 30.04.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2019

Dirigent

Navn: Francesco Galli

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018/19	9
Koncernens balance pr. 30.04.2019	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19	18
Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2019	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

IMBTECH A/S
Arnakvej 62
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 89901219
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

Bestyrelse

Francesco Galli, formand
Monica Nduta Nymark Hegelund
Pierpaolo Caldelari
Ib Nymark Hegelund

Direktion

Ib Nymark Hegelund

Advokat

Advokat Ole Ravnsbo
Arnakvej 62
8270 Højbjerg, Danmark

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for IMBTECH 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. 30.04.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Paradiso, den 07.06.2019

Direktion

Ib Nymark Hegelund

Bestyrelse

Francesco Galli
formand

Monica Nduta Nymark Hegelund

Pierpaolo Caldelari

Ib Nymark Hegelund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i IMBTECH A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for IMBTECH A/S for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019, 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. 30.04.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 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.


Silkeborg, den 07.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Peter Mølkjær
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821



Thorsen Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31431

Ledelsesberetning

	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Hoved- og nøgletal				
Hovedtal				
Nettoomsætning	2.088	2.440	353	0
Bruttoresultat	1.870	(4.046)	1.761	0
Driftsresultat	1.525	(4.271)	1.467	(5.229)
Resultat af finansielle poster	462.892	329.689	(918.409)	(87.644)
Årets resultat	420.561	292.551	(852.365)	(91.793)
Samlede aktiver	3.742.314	3.427.103	3.221.164	4.228.208
Investeringer i materielle anlægsaktiver	620	621	0	0
Egenkapital	3.566.420	3.167.404	2.900.725	3.776.570
Nøgletal				
Egenkapitalens forrentning (%)	12,5	9,6	(25,5)	(2,4)
Soliditetsgrad (%)	95,3	92,4	90,1	89,3

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal".

Nøgletal

Beregningsformel

Nøgletal udtrykker

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

Selskabets formål er investering, formuepleje, holdingvirksomhed og dertil knyttet virksomhed.

Selskabet ejer datterselskabet LENANA Sagl., Schweiz, hvis primære aktivitet ligeledes omfatter investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017/18 giver et overskud på 420.561 t.DKK mod et overskud på 292.551 t.DKK sidste år, og koncernens balance d. 30 april 2019 udviser en egenkapital på 3.566.420 t.DKK.

Koncernens resultat har været kraftigt påvirket af udviklingen i koncernens største investeringer.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabets resultat for det kommende år forventes at blive positivt og påvirket af udviklingen i selskabets investeringer.

Særlige risici

Selskabets og koncernens primære risiko er tilknyttet afkastet af selskabets og koncernens investeringer på indenlandske og udenlandske aktiemarkeder. Investeringerne på aktiemarkederne omfatter en smal portefølje af aktier.

Selskabet og koncernen er derudover udsat for risici relateret til udviklingen på ejendomsmarkedet i Schweiz herunder ændringer i afkastkrav, tomgangsleje mv.

Investeringer og transaktioner i udlandske aktiemarkeder og investeringsejendomme medfører en valuta-risiko mellem den danske krone og schweizerfrancen.

Redegørelse for samfundsansvar

For en beskrivelse af IMBTECH's forretningsmodel henvises til årsrapportens afsnit om hovedaktivitet. IMBTECH er opmærksom på de potentielle CSR risici, der kan være forbundet med aktiviteterne i de selskaber, hvori IMBTECH investerer. Drives disse selskaber ikke ansvarligt, er der en risiko for, at IMBTECH gennem sine investeringer bidrager til eller bliver forbundet med f.eks. menneskerettigheds- eller arbejdsbrud, potentiel korruption, hvidvask af penge eller miljøpåvirkning.

Ledelsen søger at undgå sådanne risici gennem vores investeringspolitik, herunder primært ved investering i virksomheder, der arbejder med CSR samt gennem due diligence af potentielle og eksisterende kunder.

Ledelsen er opmærksom på risikoen relateret til medarbejderforhold og menneskerettigheder, hvis medarbejdere i virksomheder, hvori ledelsen har foretaget investeringer, ikke er tilstrækkeligt motiverede eller hvis der er et højt antal af arbejdsskader eller medarbejdere er udsat for diskrimination. Derudover kan der være

Ledelsesberetning

risiko for, at aktiviteter i selskabets investeringer forårsager overdreven brug af materialer, som kan påvirke miljøet negativt. Henset til det generelle virksomhedsklima er der ligeledes risiko for, at medarbejdere anvender gaver eller andre tilgag til ulovligt at påvirke interessenter mv. Disse aktiviteter kan påvirke virksomheden i form af dårlig omtale, hvilket afledt heraf kan påvirke værdien af selskabets investeringer. Mens IMBTECH ikke har formelle politikker omkring menneskerettigheder, medarbejderforhold, korrupsion og miljø, investerer IMBTECH primært i selskaber, som har implementeret standarder og politikker for samfundsansvar. Ingen formelle politikker er udarbejdet henset til den begrænsede udskiftning i investeringsporteføljen fra år til år. Det er ledelsens opfattelse, at vores primære investeringer i 2018 har søgt at leve op til en bæredygtig tilgang til investeringer. Bestyrelsen bekræfter vigtigheden af samfundsansvar i deres investeringer og vil fortsat gennemgå behovet for særskilte CSR politikker i relation til IMBTECH's investeringsaktiviteter.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Bestyrelsen anerkender vigtigheden af mangfoldighed i selskabets ledelse og lægger vægt på, at der er lige muligheder for alle, herunder for begge køn. Ved indstilling af nye medlemmer til bestyrelsen fokuseres på relevante ledelseskompetencer i forhold til selskabets aktivitet. Bestyrelsen består af fire medlemmer, hvoraf et medlem udgøres af det kvindelige køn. Selskabet har en ligelig kønssammensætning.

Selskabet har ikke fastsat politikker for kønsmæssig sammensætning i den øvrige ledelse, da der er under 50 ansatte i koncernen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	2.088	2.440
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.760	(4.656)
Andre eksterne omkostninger	2	(1.732)	(1.591)
Ejendomsomkostninger		(246)	(239)
Bruttoresultat		1.870	(4.046)
Personaleomkostninger	3	(345)	(225)
Driftsresultat		1.525	(4.271)
Andre finansielle indtægter		466.747	331.525
Andre finansielle omkostninger		(3.855)	(1.836)
Resultat før skat		464.417	325.418
Skat af årets resultat	4	(30.723)	(19.928)
Andre skatter		(13.133)	(12.939)
Årets resultat	5	420.561	292.551

Koncernens balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		105.221	102.841
Materielle anlægsaktiver	6	105.221	102.841
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.527.441	3.294.854
Finansielle anlægsaktiver	7	3.527.441	3.294.854
Anlægsaktiver		3.632.662	3.397.695
Tilgodehavende selskabsskat		17.522	7.029
Periodeafgrænsningsposter		110	87
Tilgodehavender		17.632	7.116
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.087	21.716
Værdipapirer og kapitalandele		25.087	21.716
Likvide beholdninger		66.933	576
Omsætningsaktiver		109.652	29.408
Aktiver		3.742.314	3.427.103

Koncernens balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		3.456.420	3.135.616
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	21.788
Egenkapital		3.566.420	3.167.404
Udskudt skat	8	170.437	143.604
Hensatte forpligtelser		170.437	143.604
Bankgæld		0	112.507
Skyldig selskabsskat		4.765	2.744
Anden gæld		692	844
Kortfristede gældsforpligtelser		5.457	116.095
Gældsforpligtelser		5.457	116.095
Passiver		3.742.314	3.427.103
Transaktioner med nærtstående parter	10		
Dattervirksomheder	11		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	10.000	3.135.616	21.788	3.167.404
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(22.507)	(22.507)
Valutakursreguleringer	0	243	719	962
Årets resultat	0	320.561	100.000	420.561
Egenkapital ultimo	10.000	3.456.420	100.000	3.566.420

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Driftsresultat		1.528	(4.271)
Ændringer i arbejdskapital	9	(2.098)	4.486
Pengestrømme vedrørende primær drift		(570)	215
Modtagne finansielle indtægter		104.741	89.369
Betalte finansielle omkostninger		(3.381)	(1.836)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(25.461)	3.275
Pengestrømme vedrørende drift		75.329	91.023
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(620)	(621)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(9.985)	(620)
Salg af finansielle anlægsaktiver		137.121	6.901
Pengestrømme vedrørende investeringer		126.516	5.660
Udbetalt udbytte		(22.508)	(24.037)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(22.508)	(24.037)
Ændring i likvider		179.337	72.646
Likvider primo		(111.931)	(190.003)
Valutakursreguleringer af likvider		(473)	5.426
Likvider ultimo		66.933	(111.931)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		66.933	576
Kortfristet gæld til banker		0	(112.507)
Likvider ultimo		66.933	(111.931)

Koncernens noter

	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	2.088	2.440
	2.088	2.440
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	101	101
Skatterådgivning	1.189	1.281
Andre ydelser	23	0
	1.313	1.382
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	313	191
Andre omkostninger til social sikring	32	34
	345	225
Alle lønninger går til koncernens direktion og bestyrelse. Koncernen har ingen ansatte.		
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	4.018	1.566
Ændring af udskudt skat	26.738	18.615
Regulering vedrørende tidligere år	(33)	(253)
	30.723	19.928
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	100.000	21.788
Overført resultat	320.561	270.763
	420.561	292.551

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	96.928
Tilgange	620
Kostpris ultimo	97.548
Dagsværdireguleringer primo	5.913
Årets dagsværdireguleringer	1.760
Dagsværdireguleringer ultimo	7.673
Regnskabsmæssig værdi ultimo	105.221

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen med henvisning til årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model med udgangspunkt i budgetteret afkast for det kommende år korrigeret for eventuelle udsving og ved anvendelse af afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der korrigeres for eventuelle usædvanlige udsving i afkast, herunder tomgangsleje, større renoveringer mv. (niveau tre i dagsværdihierarkiet).

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (2,10% for 2018/19 mod 2,14% for 2017/18). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,2%-point vil formindske ejendommens værdi med t.DKK 10.791.

Koncernens noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.092.091
Tilgange	9.985
Afgange	(66.804)
Kostpris ultimo	1.035.272
Opskrivninger primo	2.202.763
Dagsværdireguleringer	358.383
Tilbageførsel ved afgang	(68.977)
Opskrivninger ultimo	2.492.169
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.527.441
	2018/19 t.kr.
8. Udskudt skat	2017/18 t.kr.
Finansielle anlægsaktiver	1.901
Værdipapirer og kapitalandele	141.960
	170.437
	143.604
Bevægelser i året	
Primo	143.641
Indregnet i resultatopgørelsen	26.738
Øvrige bevægelser	58
Ultimo	170.437
	2018/19 t.kr.
9. Ændring i arbejdskapital	2017/18 t.kr.
Ændring i leverandørgæld mv.	(338)
Andre ændringer	4.656
	(2.098)
	4.486

10. Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
11. Dattervirk- somheder LENANA S.a.g.l.	Paradiso, Schweiz	S.a.g.l.	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning	2	2.086	2.441
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.760	(4.656)
Andre eksterne omkostninger	3	(1.623)	(1.516)
Ejendomsomkostninger		(242)	(239)
Bruttoresultat		1.981	(3.970)
Personaleomkostninger	4	(345)	(225)
Driftsresultat		1.636	(4.195)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.776	533
Andre finansielle indtægter		461.166	330.879
Andre finansielle omkostninger		(3.855)	(1.836)
Resultat før skat		463.723	325.381
Skat af årets resultat	5	(30.029)	(19.891)
Andre skatter	6	(13.133)	(12.939)
Årets resultat	7	420.561	292.551

Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		105.221	102.841
Materielle anlægsaktiver	8	105.221	102.841
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.047	18.308
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.527.441	3.294.854
Finansielle anlægsaktiver	9	3.551.488	3.313.162
Anlægsaktiver		3.656.709	3.416.003
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13	0
Tilgodehavende selskabsskat		17.059	6.814
Periodeafgrænsningsposter	10	110	87
Tilgodehavender		17.182	6.901
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.771	3.015
Værdipapirer og kapitalandele		1.771	3.015
Likvide beholdninger		65.054	356
Omsætningsaktiver		84.007	10.272
Aktiver		3.740.716	3.426.275

Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.669	5.930
Overført overskud eller underskud		3.444.751	3.129.686
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	21.788
Egenkapital		3.566.420	3.167.404
Udskudt skat	11	168.976	142.838
Hensatte forpligtelser		168.976	142.838
Bankgæld		0	112.507
Skyldig selskabsskat		4.776	2.744
Anden gæld		544	782
Kortfristede gældsforpligtelser		5.320	116.033
Gældsforpligtelser		5.320	116.033
Passiver		3.740.716	3.426.275
Begivenheder efter balancedagen	1		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	10.000	5.930	3.129.686	21.788
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(22.507)
Valutakursreguleringer	0	963	(720)	719
Årets resultat	0	4.776	315.785	100.000
Egenkapital ultimo	10.000	11.669	3.444.751	100.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				3.167.404
Udbetalt ordinært udbytte				(22.507)
Valutakursreguleringer				962
Årets resultat				420.561
Egenkapital ultimo				3.566.420

Modervirksomhedens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	2.088	2.441
	2.088	2.441

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	101	101
Skatterådgivning	1.189	1.281
Andre ydelser	23	0
	1.313	1.382

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	313	191
Andre omkostninger til social sikring	32	34
	345	225

Alle lønninger går til selskabets direktion og bestyrelse. Selskabet har ingen ansatte.

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	3.924	1.529
Ændring af udskudt skat	26.138	18.680
Regulering vedrørende tidligere år	(33)	(318)
	30.029	19.891

6. Andre skatter

Andre skatter omfatter ikke-refunderbare udbytteskatter.

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	100.000	21.788
Overført resultat	320.561	270.763
	420.561	292.551

Modervirksomhedens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	96.928
Tilgange	620
Kostpris ultimo	97.548
Dagsværdireguleringer primo	5.913
Årets dagsværdireguleringer	1.760
Dagsværdireguleringer ultimo	7.673
Regnskabsmæssig værdi ultimo	105.221

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen med henvisning til årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model med udgangspunkt i budgetteret afkast for det kommende år korrigeret for eventuelle udsving og ved anvendelse af afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der korrigeres for eventuelle usædvanlige udsving i afkast herunder tomgangsleje, større renoveringer mv. (niveau tre i dagsværdihierarkiet).

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (2,10% for 2018/19 mod 2,14% for 2017/18). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,2%-point vil formindske ejendommens værdi med t.DKK 10.791.

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
9. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.378	1.092.091
Tilgange	0	9.985
Afgange	0	(66.804)
Kostpris ultimo	12.378	1.035.272
Opskrivninger primo	5.930	2.202.763
Valutakursreguleringer	963	0
Andel af årets resultat	4.776	0
Dagsværdireguleringer	0	358.383
Tilbageførsel ved afgang	0	(68.977)
Opskrivninger ultimo	11.669	2.492.169
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.047	3.527.441

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger under aktiver raletere sig til omkostninger i efterfølgende periode.

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
11. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.901	1.643
Finansielle anlægsaktiver	167.075	141.195
	168.976	142.838
Bevægelser i året		
Primo	142.838	
Indregnet i resultatopgørelsen	26.138	
Ultimo	168.976	

12. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Ib Nymark Hegelund, civilingeniør (Paradiso, Schweiz) ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

13. Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Virksomheden er rykket fra regnskabsklasse C (mellem) til regnskabsklasse C (Stor). Dette har ingen beløbsmæssig indvirkning på aktiver, passiver, den finansielle stilling eller resultat.

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. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger 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.

Personaleomkostninger

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

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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 skattepligtigt i Schweiz.

Andre skatter

Andre skatter omfatter ikke-refunderbare udbytteskatter.

Balance

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.