



IMBTECH A/S

Arnakvej 62
8270 Højbjerg
CVR-nr. 89901219

Årsrapport 01.05.2020 - 30.04.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.06.2021

Pierpaolo Caldelari
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020/21	10
Koncernens balance pr. 30.04.2021	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21	18
Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2021	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

IMBTECH A/S

Arnakvej 62

8270 Højbjerg

CVR-nr.: 89901219

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2020 - 30.04.2021

Bestyrelse

Francesco Galli, formand

Ib Nymark Hegelund

Monica Nduta Nymark Hegelund

Pierpaolo Caldelari

Direktion

Ib Nymark Hegelund

Advokat

Advokat Ole Ravnsbo

Arnakvej 62

8270 Højbjerg, Danmark

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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. 30.04.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Paradiso, den 11.06.2021

Direktion

Ib Nymark Hegelund

Bestyrelse

Francesco Galli
formand

Ib Nymark Hegelund

Monica Nduta Nymark Hegelund

Pierpaolo Caldelari

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i IMBTECH A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for IMBTECH A/S for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021, 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. 30.04.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Silkeborg, den 11.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821

Jesper Engelbreth Elkjær

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45832

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	1.829	1.808	2.088	2.440	353
Bruttoresultat	12.684	15.380	1.870	(4.046)	1.761
Driftsresultat	12.382	15.016	1.525	(4.271)	1.467
Resultat af finansielle poster	343.803	1.193.473	462.892	329.689	(918.409)
Årets resultat	309.803	1.004.939	420.561	292.551	(852.365)
Balancesum	5.177.280	4.887.011	3.742.314	3.427.103	3.221.164
Investeringer i materielle aktiver	0	132	620	621	0
Egenkapital	4.747.095	4.473.317	3.566.420	3.167.404	2.900.725
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	6,72	25,00	12,49	9,64	(25,50)
Soliditetsgrad (%)	91,69	91,53	95,30	92,42	90,05

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

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2020/21 giver et overskud på 309.803 t.DKK mod et overskud på 1.004.939 t.DKK sidste år, og koncernens balance d. 30 april 2021 udviser en egenkapital på 4.747.095 t.DKK.

Koncernens resultat har ikke været væsentligt påvirket af udbruddet af COVID-19.

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 udenlandske aktiemarkeder og investeringsejendomme medfører en valutarisiko 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 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 tiltag 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, korruption 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 2020/21 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 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Nettoomsætning	1	1.829	1.808
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.500	15.093
Andre eksterne omkostninger	2	(1.477)	(1.316)
Ejendomsomkostninger		(168)	(205)
Bruttoresultat		12.684	15.380
Personaleomkostninger	3	(302)	(364)
Driftsresultat		12.382	15.016
Andre finansielle indtægter		344.440	1.195.989
Andre finansielle omkostninger		(637)	(2.516)
Resultat før skat		356.185	1.208.489
Skat af årets resultat	4	(31.749)	(189.539)
Andre skatter	5	(14.633)	(14.011)
Årets resultat	6	309.803	1.004.939

Koncernens balance pr. 30.04.2021

Aktiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Investeringsejendomme		132.946	120.445
Materielle aktiver	7	132.946	120.445
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.699.903	4.708.086
Finansielle aktiver	8	4.699.903	4.708.086
Anlægsaktiver		4.832.849	4.828.531
Tilgodehavende skat		18.473	27.830
Periodeafgrænsningsposter	9	84	50
Tilgodehavender		18.557	27.880
Andre værdipapirer og kapitalandele		27.862	28.774
Værdipapirer og kapitalandele		27.862	28.774
Likvide beholdninger		298.012	1.826
Omsætningsaktiver		344.431	58.480
Aktiver		5.177.280	4.887.011

Passiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		4.402.095	4.427.996
Forslag til udbytte for regnskabsåret		335.000	35.321
Egenkapital		4.747.095	4.473.317
Udskudt skat	10	374.554	358.555
Hensatte forpligtelser		374.554	358.555
Bankgæld		35.285	48.779
Skyldig skat		19.684	5.599
Anden gæld		662	761
Kortfristede gældsforpligtelser		55.631	55.139
Gældsforpligtelser		55.631	55.139
Passiver		5.177.280	4.887.011
Dagsværdioplysninger	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		
Dattervirksomheder	14		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	10.000	4.427.996	35.321	4.473.317
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(34.852)	(34.852)
Valutakursreguleringer	0	(704)	(469)	(1.173)
Årets resultat	0	(25.197)	335.000	309.803
Egenkapital ultimo	10.000	4.402.095	335.000	4.747.095

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Driftsresultat		12.382	15.016
Regulering af investeringsejendomme		(12.500)	(15.093)
Ændringer i arbejdskapital	11	(134)	129
Pengestrømme vedrørende primær drift		(252)	52
Modtagne finansielle indtægter		99.972	88.164
Betalte finansielle omkostninger		(637)	(2.516)
Refunderet/(betalt) skat		(7.071)	(25.078)
Pengestrømme vedrørende drift		92.012	60.622
Køb mv. af materielle aktiver		0	(132)
Køb af finansielle aktiver		(1.264)	(76.334)
Salg af finansielle aktiver		254.957	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		253.693	(76.466)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		345.705	(15.844)
Udbetalt udbytte		(34.852)	(100.098)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(34.852)	(100.098)
Ændring i likvider		310.853	(115.942)
Likvider primo		(46.953)	66.933
Valutakursreguleringer af likvider		(1.173)	2.056
Likvider ultimo		262.727	(46.953)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		298.012	1.826
Kortfristet gæld til banker		(35.285)	(48.779)
Likvider ultimo		262.727	(46.953)

Koncernens noter

1 Nettoomsætning

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Lejeindtægt	1.829	1.808
Aktiviteter i alt	1.829	1.808

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Lovpligtig revision	113	193
Skatterådgivning	425	488
Andre ydelser	15	13
	553	694

3 Personaleomkostninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Gager og lønninger	273	344
Andre omkostninger til social sikring	29	20
	302	364

Alle lønninger går til koncernens direktion og bestyrelse. Koncernen har ingen ansatte.

4 Skat af årets resultat

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Aktuel skat	15.880	1.593
Ændring af udskudt skat	16.116	187.946
Regulering vedrørende tidligere år	(247)	0
	31.749	189.539

5 Andre skatter

Andre skatter omfatter ikke-refunderbare udbytteskatter.

6 Forslag til resultatdisponering

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	335.000	35.321
Overført resultat	(25.197)	969.618
	309.803	1.004.939

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris primo	97.680
Kostpris ultimo	97.680
Dagsværdireguleringer primo	22.765
Årets dagsværdireguleringer	12.501
Dagsværdireguleringer ultimo	35.266
Regnskabsmæssig værdi ultimo	132.946

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 (1,74% for 2020/21 mod 1,92% for 2019/20). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,2%-point vil formindske ejendommens værdi med t.DKK 13.706.

8 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	1.111.606
Afgange	(93.616)
Kostpris ultimo	1.017.990
Opskrivninger primo	3.596.480
Dagsværdireguleringer	246.774
Tilbageførsel ved afgange	(161.341)
Opskrivninger ultimo	3.681.913
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.699.903

9 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger under aktiver relaterer sig til omkostninger i efterfølgende periode.

10 Udskudt skat

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Materielle aktiver	7.569	2.016
Finansielle aktiver	366.985	356.539
Udskudt skat i alt	374.554	358.555

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	358.555	170.437
Indregnet i resultatopgørelsen	16.116	187.947
Øvrige bevægelser	(117)	171
Ultimo	374.554	358.555

11 Ændring i arbejdskapital

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Ændring i leverandørgæld mv.	(134)	129
	(134)	129

12 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele (anlægsaktiv) t.kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiv) t.kr.
Dagsværdi ultimo	4.699.903	27.862
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	246.775	1.296

13 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

14 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
LENANA S.a.g.l.	Paradiso, Schweiz	S.a.g.l.	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Nettoomsætning	1	1.830	1.806
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.500	15.093
Andre eksterne omkostninger	2	(1.407)	(1.228)
Ejendomsomkostninger		(168)	(205)
Bruttoresultat		12.755	15.466
Personaleomkostninger	3	(302)	(364)
Driftsresultat		12.453	15.102
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.236	897
Andre finansielle indtægter		343.143	1.194.910
Andre finansielle omkostninger		(637)	(2.517)
Resultat før skat		356.195	1.208.392
Skat af årets resultat	4	(31.759)	(189.442)
Andre skatter	5	(14.633)	(14.011)
Årets resultat	6	309.803	1.004.939

Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2021

Aktiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Investeringsejendomme		132.945	120.445
Materielle aktiver	7	132.945	120.445
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		26.998	27.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.699.903	4.708.086
Finansielle aktiver	8	4.726.901	4.735.086
Anlægsaktiver		4.859.846	4.855.531
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13	13
Tilgodehavende skat		18.172	27.533
Periodeafgrænsningsposter	9	84	50
Tilgodehavender		18.269	27.596
Andre værdipapirer og kapitalandele		33	1.388
Værdipapirer og kapitalandele		33	1.388
Likvide beholdninger		297.451	740
Omsætningsaktiver		315.753	29.724
Aktiver		5.175.599	4.885.255

Passiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.620	14.622
Overført overskud eller underskud		4.387.410	4.413.374
Forslag til udbytte for regnskabsåret		335.000	35.321
Egenkapital		4.747.030	4.473.317
Udskudt skat	10	373.038	356.922
Hensatte forpligtelser		373.038	356.922
Bankgæld		35.286	48.779
Skyldig skat		19.684	5.599
Anden gæld		561	638
Kortfristede gældsforpligtelser		55.531	55.016
Gældsforpligtelser		55.531	55.016
Passiver		5.175.599	4.885.255
Dagsværdioplysninger	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	10.000	14.622	4.413.374	35.321	4.473.317
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(34.852)	(34.852)
Valutakursreguleringer	0	(1.238)	469	(469)	(1.238)
Årets resultat	0	1.236	(26.433)	335.000	309.803
Egenkapital ultimo	10.000	14.620	4.387.410	335.000	4.747.030

Modervirksomhedens noter

1 Nettoomsætning

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Lejeindtægt	1.830	1.806
Aktiviteter i alt	1.830	1.806

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Lovpligtig revision	113	194
Skatterådgivning	425	489
Andre ydelser	15	13
	553	696

3 Personaleomkostninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Gager og lønninger	273	344
Andre omkostninger til social sikring	29	20
	302	364

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

4 Skat af årets resultat

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Aktuel skat	15.890	1.496
Ændring af udskudt skat	16.116	187.946
Regulering vedrørende tidligere år	(247)	0
	31.759	189.442

5 Andre skatter

Andre skatter omfatter ikke-refunderbare udbytteskatter.

6 Forslag til resultatdisponering

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	335.000	35.321
Overført resultat	(25.197)	969.618
	309.803	1.004.939

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris primo	97.680
Kostpris ultimo	97.680
Dagsværdireguleringer primo	22.765
Årets dagsværdireguleringer	12.500
Dagsværdireguleringer ultimo	35.265
Regnskabsmæssig værdi ultimo	132.945

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 (1,74% for 2020/21 mod 1,92% for 2019/20). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,2%-point vil formindske ejendommens værdi med t.DKK 13.706.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	12.378	1.111.606
Afgange	0	(93.616)
Kostpris ultimo	12.378	1.017.990
Opskrivninger primo	14.622	3.596.480
Valutakursreguleringer	(1.238)	0
Andel af årets resultat	1.236	0
Dagsværdireguleringer	0	246.774
Tilbageførsel ved afgang	0	(161.341)
Opskrivninger ultimo	14.620	3.681.913
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.998	4.699.903

9 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger under aktiver relaterer sig til omkostninger i efterfølgende periode.

10 Udskudt skat

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Materielle aktiver	7.569	2.016
Finansielle aktiver	365.469	354.906
Udskudt skat i alt	373.038	356.922

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	356.922	168.976
Indregnet i resultatopgørelsen	16.116	187.946
Ultimo	373.038	356.922

11 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele (anlægsaktiv) t.kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsa ktiv) t.kr.
Dagsværdi ultimo	4.699.903	33
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	246.775	0

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, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

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.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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, om-

regnes 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 dattervirksomheder 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, der er 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.

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, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelsen

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 dagsværdien 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, 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.

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 virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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.

Balancen**Investeringsejendomme**

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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. 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, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. 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 nominel 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 aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er 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.