

IMBTECH A/S

Arnakvej 62
8270 Højbjerg
CVR-nr. 89901219

Årsrapport 01.05.2019 - 30.04.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2020

Dirigent

Navn: Francesco Galli

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2019/20	9
Koncernens balance pr. 30.04.2020	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20	18
Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2020	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

IMBTECH A/S
Arnakvej 62
8270 Højbjerg

Driftshovedsæde

IMBTECH A/S
Castello slottet i Paradiso
Lugano, CH

CVR-nr.: 89901219

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2019 - 30.04.2020

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 01.05.2019 - 30.04.2020 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. 30.04.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Paradiso, den 12.06.2020

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 01.05.2019 - 30.04.2020, 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. 30.04.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 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 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 12.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821

Jesper Engelbreth Elkjær
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45832

Ledelsesberetning

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	1.808	2.088	2.440	353	0
Bruttoresultat	15.380	1.870	(4.046)	1.761	0
Driftsresultat	15.016	1.525	(4.271)	1.467	(5.229)
Resultat af finansielle poster	1.193.473	462.892	329.689	(918.409)	(87.644)
Årets resultat	1.004.939	420.561	292.551	(852.365)	(91.793)
Samlede aktiver	4.887.011	3.742.314	3.427.103	3.221.164	4.228.208
Investeringer i materielle anlægsaktiver	132	620	621	0	0
Egenkapital	4.473.317	3.566.420	3.167.404	2.900.725	3.776.570
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	25,0	12,5	9,6	(25,5)	(2,4)
Soliditetsgrad (%)	91,5	95,3	92,4	90,1	89,3

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
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 2019/20 giver et overskud på 1.004.939 t.DKK mod et overskud på 420.561 t.DKK sidste år, og koncernens balance d. 30 april 2020 udviser en egenkapital på 4.473.317 t.DKK.

Koncernens resultat er ikke opnået ved kursfaldsspekulation eller lignende og er alene betinget af positiv udvikling i koncernens største investeringer, som alle er mere end 30 år gamle.

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

Ledelsesberetning

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, 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 2019/20 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

Spredningen af COVID-19 i hele verden kan potentielt have indflydelse på virksomheden i 2020. År til dato 2020 har spredningen af COVID-19 ikke haft nogen betydning for virksomheden, men det er på dette tidspunkt ikke muligt at forudsige indflydelsen i de kommende måneder.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2019/20

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>t.kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning	2	1.808	2.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.093	1.760
Andre eksterne omkostninger	3	(1.316)	(1.732)
Ejendomsomkostninger		(205)	(246)
Bruttoresultat		15.380	1.870
Personaleomkostninger	4	(364)	(345)
Driftsresultat		15.016	1.525
Andre finansielle indtægter		1.195.989	466.747
Andre finansielle omkostninger		(2.516)	(3.855)
Resultat før skat		1.208.489	464.417
Skat af årets resultat	5	(189.539)	(30.723)
Andre skatter		(14.011)	(13.133)
Årets resultat	6	1.004.939	420.561

Koncernens balance pr. 30.04.2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>t.kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		120.445	105.221
Materielle anlægsaktiver	7	120.445	105.221
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.708.086	3.527.441
Finansielle anlægsaktiver	8	4.708.086	3.527.441
Anlægsaktiver		4.828.531	3.632.662
Tilgodehavende selskabsskat		27.830	17.522
Periodeafgrænsningsposter		50	110
Tilgodehavender		27.880	17.632
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.774	25.087
Værdipapirer og kapitalandele		28.774	25.087
Likvide beholdninger		1.826	66.933
Omsætningsaktiver		58.480	109.652
Aktiver		4.887.011	3.742.314

Koncernens balance pr. 30.04.2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>t.kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		4.427.996	3.456.420
Forslag til udbytte for regnskabsåret		35.321	100.000
Egenkapital		<u>4.473.317</u>	<u>3.566.420</u>
Udskudt skat	9	358.555	170.437
Hensatte forpligtelser		<u>358.555</u>	<u>170.437</u>
Bankgæld		48.779	0
Skyldig selskabsskat		5.599	4.765
Anden gæld		761	692
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>55.139</u>	<u>5.457</u>
Gældsforpligtelser		<u>55.139</u>	<u>5.457</u>
Passiver		<u>4.887.011</u>	<u>3.742.314</u>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Transaktioner med nærtstående parter	11		
Dattervirksomheder	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	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	3.456.420	100.000	3.566.420
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(100.098)	(100.098)
Valutakursreguleringer	0	1.958	98	2.056
Årets resultat	0	969.618	35.321	1.004.939
Egenkapital ultimo	10.000	4.427.996	35.321	4.473.317

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>t.kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>
Driftsresultat		15.016	1.528
Ændringer i arbejdskapital	10	(14.964)	(2.098)
Pengestrømme vedrørende primær drift		52	(570)
Modtagne finansielle indtægter		88.164	104.741
Betalte finansielle omkostninger		(2.516)	(3.381)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(25.078)	(25.461)
Pengestrømme vedrørende drift		60.622	75.329
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(132)	(620)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(76.334)	(9.985)
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	137.121
Pengestrømme vedrørende investeringer		(76.466)	126.516
Udbetalt udbytte		(100.098)	(22.508)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(100.098)	(22.508)
Ændring i likvider		(115.942)	179.337
Likvider primo		66.933	(111.931)
Valutakursreguleringer af likvider		2.056	(473)
Likvider ultimo		(46.953)	66.933
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.826	66.933
Kortfristet gæld til banker		(48.779)	0
Likvider ultimo		(46.953)	66.933

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Spredningen af COVID-19 i hele verden kan potentielt have indflydelse på virksomheden i 2020. År til dato 2020 har spredningen af COVID-19 ikke haft nogen betydning for virksomheden, men det er på dette tidspunkt ikke muligt at forudsige indflydelsen i de kommende måneder.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	1.808	2.088
	1.808	2.088

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	193	101
Skatterådgivning	488	782
Andre ydelser	13	23
	694	906

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	344	313
Andre omkostninger til social sikring	20	32
	364	345

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

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.593	4.018
Ændring af udskudt skat	187.946	26.738
Regulering vedrørende tidligere år	0	(33)
	189.539	30.723

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	35.321	100.000
Overført resultat	969.618	320.561
	1.004.939	420.561

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.
7. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	97.548
Tilgange	132
Kostpris ultimo	97.680
Dagsværdireguleringer primo	7.673
Årets dagsværdireguleringer	15.092
Dagsværdireguleringer ultimo	22.765
Regnskabsmæssig værdi ultimo	120.445

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 (1,92% for 2019/20 mod 2,10% for 2018/19). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,2%-point vil formindske ejendommens værdi med t.DKK 11.363.

	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
8. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.035.272
Tilgange	76.334
Kostpris ultimo	1.111.606
Opskrivninger primo	2.492.169
Dagsværdireguleringer	1.104.311
Opskrivninger ultimo	3.596.480
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.708.086

Koncernens noter

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
9. Udskudt skat		
Finansielle anlægsaktiver	2.016	1.901
Værdipapirer og kapitalandele	356.539	168.536
	358.555	170.437
Bevægelser i året		
Primo	170.437	
Indregnet i resultatopgørelsen	187.947	
Øvrige bevægelser	171	
Ultimo	358.555	
	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i leverandørgæld mv.	129	(338)
Andre ændringer	(15.093)	(1.760)
	(14.964)	(2.098)

11. Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
12. Dattervirksomheder			
LENANA S.a.g.l.	Paradiso, Schweiz	S.a.g.l.	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20

	<u>Note</u>	<u>2019/20 t.kr.</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>
Nettoomsætning	2	1.806	2.089
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.093	1.760
Andre eksterne omkostninger	3	(1.228)	(1.626)
Ejendomsomkostninger		(205)	(242)
Bruttoresultat		15.466	1.981
Personaleomkostninger	4	(364)	(345)
Driftsresultat		15.102	1.636
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		897	4.776
Andre finansielle indtægter		1.194.910	461.167
Andre finansielle omkostninger		(2.517)	(3.855)
Resultat før skat		1.208.392	463.724
Skat af årets resultat	5	(189.442)	(30.030)
Andre skatter	6	(14.011)	(13.133)
Årets resultat	7	1.004.939	420.561

Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>t.kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		120.445	105.221
Materielle anlægsaktiver	8	120.445	105.221
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		27.000	24.047
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.708.086	3.527.441
Finansielle anlægsaktiver	9	4.735.086	3.551.488
Anlægsaktiver		4.855.531	3.656.709
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13	13
Tilgodehavende selskabsskat		27.533	17.059
Periodeafgrænsningsposter	10	50	110
Tilgodehavender		27.596	17.182
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.388	1.771
Værdipapirer og kapitalandele		1.388	1.771
Likvide beholdninger		740	65.054
Omsætningsaktiver		29.724	84.007
Aktiver		4.885.255	3.740.716

Modervirksomhedens balance pr. 30.04.2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>t.kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.622	11.669
Overført overskud eller underskud		4.413.374	3.444.751
Forslag til udbytte for regnskabsåret		35.321	100.000
Egenkapital		4.473.317	3.566.420
Udskudt skat	11	356.922	168.976
Hensatte forpligtelser		356.922	168.976
Bankgæld		48.779	0
Skyldig selskabsskat		5.599	4.776
Anden gæld		638	544
Kortfristede gældsforpligtelser		55.016	5.320
Gældsforpligtelser		55.016	5.320
Passiver		4.885.255	3.740.716
Begivenheder efter balancedagen	1		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	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	11.669	3.444.751	100.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(100.098)
Valutakursreguleringer	0	2.056	(98)	98
Årets resultat	0	897	968.721	35.321
Egenkapital ultimo	10.000	14.622	4.413.374	35.321
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				3.566.420
Udbetalt ordinært udbytte				(100.098)
Valutakursreguleringer				2.056
Årets resultat				1.004.939
Egenkapital ultimo				4.473.317

Modervirksomhedens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Spredningen af COVID-19 i hele verden kan potentielt have indflydelse på virksomheden i 2020. År til dato 2020 har spredningen af COVID-19 ikke haft nogen betydning for virksomheden, men det er på dette tidspunkt ikke muligt at forudsige indflydelsen i de kommende måneder.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	1.806	2.089
	1.806	2.089

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	194	101
Skatterådgivning	489	782
Andre ydelser	13	23
	696	906

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	344	313
Andre omkostninger til social sikring	20	32
	364	345

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

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.496	3.925
Ændring af udskudt skat	187.946	26.138
Regulering vedrørende tidligere år	0	(33)
	189.442	30.030

6. Andre skatter

Andre skatter omfatter ikke-refunderbare udbytteskatter.

Modervirksomhedens noter

	<u>2019/20</u> t.kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	35.321	100.000
Overført resultat	969.618	320.561
	<u>1.004.939</u>	<u>420.561</u>
		<u>Investe- rings- ejendomme</u> t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		97.548
Tilgange		132
Kostpris ultimo		<u>97.680</u>
Dagsværdireguleringer primo		7.673
Årets dagsværdireguleringer		15.092
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>22.765</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>120.445</u>

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 (1,92% for 2019/20 mod 2,10% for 2018/19). En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,2%-point vil formindske ejendommens værdi med t.DKK 11.363.

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	1.035.272
Tilgange	0	76.334
Kostpris ultimo	12.378	1.111.606
Opskrivninger primo	11.669	2.492.169
Valutakursreguleringer	2.056	0
Andel af årets resultat	897	0
Dagsværdireguleringer	0	1.104.311
Opskrivninger ultimo	14.622	3.596.480
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.000	4.708.086

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger under aktiver relaterer sig til omkostninger i efterfølgende periode.

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
11. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.016	1.901
Finansielle anlægsaktiver	354.906	167.075
	356.922	168.976
Bevægelser i året		
Primo	168.976	
Indregnet i resultatopgørelsen	187.946	
Ultimo	356.922	

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.

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 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.

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.