

# **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Alle 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 19716112

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. februar 2020

---

Kristian Victor Krogh  
Dirigent

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Indholdsfortegnelse**

Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Virksomhedsoplysninger	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	14

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Ledelsesberetning**

#### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Selskabet ejer ejendommen Haraldsborg beliggende i København S. Ejendommen omfatter 72 beboelseslejemål og 23 erhvervslejemål.

#### **Året i hovedtræk**

Generelt er året forløbet tilfredsstillende og uden væsentlige negative overraskelser.

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg realiserede i 2019 et resultat før finansielle poster på 21.410.599 DKK mod 31.530.735 DKK i 2018. Resultat før finansielle poster er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen i 2019 på 18.879.804 DKK mod 29.167.871 DKK i 2018.

Årets resultat udgjorde 21.397.916 DKK mod 31.596.023 DKK i 2018.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Som følge af de igangværende politiske forhandlinger om ændringer af centrale dele af lejelovgivningen for ældre boligejendomme, er værdiansættelsen af selskabets ejendom behæftet med større usikkerhed end normalt.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2020

### **Direktion**

Kristian Victor Krogh  
Direktør

### **Bestyrelse**

Michael Hansen  
Formand

Erik Veedfald

Lars Blaabjerg Christensen

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

##### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 28. januar 2020

### **Deloitte**

#### **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne23295

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
CVR-nr.	19716112
Stiftelsesdato	16. marts 1942
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Michael Hansen, Formand Erik Veedfald Lars Blaabjerg Christensen
<b>Direktion</b>	Kristian Victor Krogh, Direktør
<b>Komplementarselskab</b>	Komplementarselskabet af 14. april 2016 Aps c/o DEAS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 11. februar 2020.

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		7.383.933	7.003.058
Værdiregulering af ejendom		18.879.804	29.167.871
Eksterne omkostninger		-4.711.337	-4.453.824
Personaleomkostninger	1	-141.801	-186.370
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>21.410.599</b>	<b>31.530.735</b>
Finansielle indtægter	2	20.250	84.027
Finansielle omkostninger	3	-32.933	-18.739
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.397.916</b>	<b>31.596.023</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>21.397.916</b>	<b>31.596.023</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		21.397.916	31.596.023
<b>Resultatdisponering</b>		<b>21.397.916</b>	<b>31.596.023</b>



## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>279.103.298</u>	<u>258.081.448</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>279.103.298</u></b>	<b><u>258.081.448</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>279.103.298</u></b>	<b><u>258.081.448</u></b>
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		3.444.242	6.303.074
Andre tilgodehavender		230.779	80.085
Periodeafgrænsningsposter		<u>126.469</u>	<u>107.668</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.801.490</u></b>	<b><u>6.490.827</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.675.167</u></b>	<b><u>3.274.563</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>9.476.657</u></b>	<b><u>9.765.390</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>288.579.955</u></b>	<b><u>267.846.838</u></b>

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		281.731.295	260.333.379
<b>Egenkapital</b>	5	<b>282.231.295</b>	<b>260.833.379</b>
Indvendig vedligeholdelse	6	2.708.309	2.674.152
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.708.309</b>	<b>2.674.152</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7	9.338
Anden gæld	7	2.311.555	3.063.364
Periodeafgrænsningsposter		1.328.789	1.266.605
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.640.351</b>	<b>4.339.307</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.640.351</b>	<b>4.339.307</b>
<b>Passiver</b>		<b>288.579.955</b>	<b>267.846.838</b>
Eventualforpligtelser	8		

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

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

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

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

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

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

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Huslejeindtægter**

Husleje indregnes på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret (periodisering).

##### **Omkostninger**

I omkostninger indregnes ejendommenes driftsomkostninger, der omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer og abonnementer, vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger, løn- og renholdelsesomkostninger mv., afskrivninger på driftsmateriel samt tab og hensættelse til tab på lejede bitorer.

I omkostninger indregnes endvidere omkostninger, der afholdes til administration, herunder omkostninger til kontorlokaler og kontorhold.

##### **Personaleomkostninger**

I personaleomkostninger bliver udgifter til ejendomsservicepersonale indregnet.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

##### **Skat af årets resultat**

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen var klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 17-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 17-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand, forventet churn rate, samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

##### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv.

##### **Henlæggelse til udskudt skat**

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke afsat udskudt skat.

##### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

##### **Vedligeholdelse i investeringsejendomme**

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Noter

#### 1. Personaleomkostninger

	2019	2018
Lønninger	139.229	183.106
Andre omkostninger til social sikring	2.572	3.264
	<b>141.801</b>	<b>186.370</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

#### 2. Finansielle indtægter

Renter tilknyttede virksomheder	20.250	84.027
	<b>20.250</b>	<b>84.027</b>

#### 3. Finansielle omkostninger

Renteudgifter, andet	29.933	6.000
Renteudgifter, bank	3.000	12.739
	<b>32.933</b>	<b>18.739</b>

#### 4. Investeringsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	35.431.141	32.969.358
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.142.046	2.461.783
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.573.187</b>	<b>35.431.141</b>

Dagsværdireguleringer primo	222.650.307	193.482.436
Årets værdiregulering	18.879.804	29.167.871
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>241.530.111</b>	<b>222.650.307</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>279.103.298</b>	<b>258.081.448</b>
-------------------------------------	--------------------	--------------------

Selskabet ejer ejendommen Haraldsborg beliggende i København S. Ejendommens antal kvadratmeter er 10.756 og omfatter 72 beboelseslejemål og 23 erhvervslejemål.

Selskabets ejendom er 97% udlejet pr. 31. december 2019 mod 96% pr. 31. december 2018.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 17-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 17-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand, forventet churn rate, samt det generelle renteniveau.

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien er 3,35% ultimo 2019 mod 3,64% ultimo 2018. Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25% -point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.314.417 DKK.

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Noter

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2019 25.949 DKK pr. kvm. mod 24.334 DKK pr. kvm. ultimo 2018.

En ekstern vurderingsmand har assisteret ved fastsættelse af dagsværdien.

### 5. Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	500.000	260.333.379	260.833.379
Årets resultat	0	21.397.916	21.397.916
	<b>500.000</b>	<b>281.731.295</b>	<b>282.231.295</b>

Selskabskapital

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på selskabskapitalen.

Ingen anparter er tilknyttet særlige rettigheder.

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

PFA CPH Properties II P/S 49%

Ottilia RE P/S 34%

Carl RE P/S 17%

Fuldt ansvarlig deltager:

Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 6. Indvendig vedligeholdelse

Lov om leje, §22:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	2.674.152	2.401.717
Hensættelse i regnskabsåret	358.170	363.847
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-324.013	-91.412
	<b>2.708.309</b>	<b>2.674.152</b>

### 7. Anden gæld

Deposita	1.783.528	1.681.982
A-skat og lignende	23.850	29.775
Øvrige skyldige omkostninger	504.177	1.351.607
	<b>2.311.555</b>	<b>3.063.364</b>

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Noter

#### 8. Eventualforpligtelser

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

Hensættelser primo	0	0
Årets hensættelser	877.892	867.186
Afholdte omkostninger	-1.879.675	-1.962.695
Overført til §18 b	1.001.783	1.095.509
	<u>0</u>	<u>0</u>

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b:

Bindingspligt primo	-9.295.790	-8.974.559
Årets hensættelser	784.379	774.278
Overført fra §18	-1.001.783	-1.095.509
	<u>-9.513.194</u>	<u>-9.295.790</u>

En række lejere i Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg anlagde i 2017 sag med påstand om, at denne skulle have været tilbudt lejerne på andelsbasis efter reglerne om tilbudspligt. Sagen blev af Byretten henvist til Østre Landsret, der i april 2019 afsagde dom med afvisning af kravet og frifindelse af sagsøgte. Sagsøgerne ankede herefter til Højesteret, hvor der forventes afsagt dom i april 2020.