



Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

## Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A

---

### Årsrapport for 2019

c/o Svend Westergaards Ejendomsadministration  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
CVR-nr. 21 50 06 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. august 2020

Kim Hansen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13



## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juli 2020

### Direktion

Michael Tarding  
direktør

### Bestyrelse

Anders Arnholt Kragh  
formand

Thomas Troelsgård

Marianne Winther

Allan Leif Kristensen

Lars Rievers Jensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Sammenligningstillene i årsrapporten for 2019 er korrigeret, idet selskabets ejendom pr. 31. december 2018 fejlagtigt var indregnet til offentlig ejendomsvurdering som udtryk for dagsværdien. Vi henviser til omtalen heraf under ledelsesberetningen. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ligeledes uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1 (materiale anlægsaktiver noten), hvor ledelsen omtaler usikkerheden vedrørende valuarvurderingen og dermed ejendommens dagsværdi. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheden.

#### **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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.
- 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. juli 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A c/o Svend Westergaards Ejendomsadministration Store Kongensgade 24 B 1264 København K CVR-nr.: 21 50 06 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Hjemsted: Frederiksberg
<b>Administration</b>	Svend Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 1264 København K Tlf: 33 13 78 00
<b>Bestyrelse</b>	Anders Arnholm Kragh, formand Thomas Troelsgård Marianne Winther Allan Leif Kristensen Lars Rievers Jensen
<b>Direktion</b>	Michael Tarding, direktør
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendommen Pile Allé 25 - 25A.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 760.671, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 35.353.861.

"Grunde og bygninger" har tidligere år været værdiansat til en dagsværdi svarende til den offentlige vurdering. Da den offentlige vurdering ikke kan anses som udtryk for en aktuel dagsværdi, indregnes ejendommen fremadrettet til en valuarbaseret dagsværdiansættelse. Sammenligningstallene er tilrettet. Ændringen har påvirket egenkapitalen 1. januar 2018 med en forøgelse på 6.150 t.kr. og 6.923 t.kr. pr. 31. december 2018.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er vedtaget ændringer i lejelovgivningens bestemmelser om Boligreguleringslovens §5, stk. 2. Ændringerne, der træder i kraft fra 1. juli 2020, kan medføre ændringer i grundlaget for den fremtidige valuarvurdering af foreningens ejendom. Der er derfor usikkerhed om den fremtidige værdiansættelse af ejendommen til dagsværdi, idet ændringernes indvirkning på valuarvurderingen ikke er kendt på nuværende tidspunkt.





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25-25A for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Vi henviser til ledelsesberetningens redegørelse for ændringen af værdiansættelsen af selskabets ejendom, og virkningen heraf på egenkapitalen primo 2019.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægten vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter de budgetterede forventede indtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bankrenter.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes på anskaffelsestidspunktet og måles ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger måles selskabets ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserve, indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Selskabets øvrige anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

	Brugstid
Bygninger	50-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Under selskabets egenkapital indregnes aktionærenes registreret kapital.

Under egenkapitalen indregnes separat konto for opskrivningsreserven vedrørende opskrivningen af ejendommen til dagsværdi.

Under overført resultat indregnes akkumuleret resultat.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.093.932</b>	<b>1.062.150</b>
Andre eksterne omkostninger		-579.314	-748.970
<b>Bruttoresultat</b>		<b>514.618</b>	<b>313.180</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.116.317	-1.039.727
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-601.699</b>	<b>-726.547</b>
Finansielle omkostninger		-158.972	-150.957
<b>Resultat før skat</b>		<b>-760.671</b>	<b>-877.504</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-760.671</b>	<b>-877.504</b>
Reserve for opskrivninger		-1.034.830	0
Overført resultat		274.159	-877.504
		<b>-760.671</b>	<b>-877.504</b>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		48.363.985	44.870.123
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>136.015</u>	<u>194.877</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b><u>48.500.000</u></b>	<b><u>45.065.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>48.500.000</u></b>	<b><u>45.065.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>4.625</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.625</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.697.666</u></b>	<b><u>1.537.638</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.702.291</u></b>	<b><u>1.537.638</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>50.202.291</u></b>	<b><u>46.602.638</u></b>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		534.200	534.200
Reserve for opskrivninger		38.201.267	35.451.278
Overført resultat		<u>-3.381.606</u>	<u>-3.655.763</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>35.353.861</u></b>	<b><u>32.329.715</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>9.022.000</u>	<u>8.255.500</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>9.022.000</u></b>	<b><u>8.255.500</u></b>
Ansvarlig lånekapital		360.988	360.988
Gæld til realkreditinstitutter		4.704.049	4.865.633
Deposita		<u>269.469</u>	<u>263.595</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>5.334.506</u></b>	<b><u>5.490.216</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	161.583	157.871
Anden gæld		<u>330.341</u>	<u>369.336</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>491.924</u></b>	<b><u>527.207</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.826.430</u></b>	<b><u>6.017.423</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>50.202.291</u></b>	<b><u>46.602.638</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	2.020.318	1.603.864
Kostpris 31. december 2019	2.020.318	1.603.864
Opskrivninger 1. januar 2019	44.665.015	0
Årets opskrivninger	4.551.317	0
Opskrivninger 31. december 2019	49.216.332	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.815.210	1.408.987
Årets afskrivninger	1.057.455	58.862
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	2.872.665	1.467.849
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>48.363.985</u></b>	<b><u>136.015</u></b>



## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 14. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,0%. Afkastkravet på 5,0% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver dagsværdien alt andet lige.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 10 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,7 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 100 kr., vil dagsværdien falde med ca. kr. 2,9 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 642 pr. m<sup>2</sup> samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.600 pr. m<sup>2</sup>.

Der er vedtaget ændringer i lejelovgivningens bestemmelser om Boligreguleringslovens §5, stk. 2. Ændringerne, der træder i kraft fra 1. juli 2020, kan medføre ændringer i grundlaget for den fremtidige valuarvurdering af for-eningens ejendom. Der er derfor usikkerhed om den fremtidige værdiansættelse af ejendommen til dagsværdi, idet ændringernes indvirkning på valuarvurderingen ikke er kendt på nuværende tidspunkt.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle ud-vikling.

Som følge af følsomheden og den deraf afledte usikkerhed i det regnskabsmæssige skøn over dagsværdien, anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.





## Noter

### 2 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	534.200	34.480.682	-9.608.324	25.406.558
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	970.598	5.952.559	6.923.157
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	534.200	35.451.280	-3.655.765	32.329.715
Årets opskrivning	0	4.551.317	0	4.551.317
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.034.830	0	-1.034.830
Årets resultat	0	0	274.159	274.159
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-766.500	0	-766.500
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>534.200</b>	<b>38.201.267</b>	<b>-3.381.606</b>	<b>35.353.861</b>



## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	360.988	360.988	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.023.504	4.865.632	161.583	4.014.801
Deposita	263.595	269.469	0	0
	<b>5.648.087</b>	<b>5.496.089</b>	<b>161.583</b>	<b>4.014.801</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.866, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 48.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 150 i ovenstående grunde og bygninger og ligger til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank A/S.