



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)

## Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S

---

### Årsrapport for 2018

Gl. Hellebækvej 70  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 28 10 03 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2019

Henrik Petersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S Gl. Hellebækvej 70 3000 Helsingør CVR-nr.: 28 10 03 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Helsingør
<b>Bestyrelse</b>	Ino Abraham Dimsits, formand, formand Rasmus Østrup Møller Claus Omø Lundsgaard Larsen Marina Hoffmann
<b>Direktion</b>	Henrik Petersen, direktør
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 10. april 2019

### Direktion

Henrik Petersen  
direktør

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits  
formand

Rasmus Østrup Møller

Claus Omø Lundsgaard Larsen

Marina Hoffmann



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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.



## 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 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 10. april 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Martin Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35502



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ultimo 2018 modtaget en kontant kapitalforhøjelse på kr. 10.000.000 og erhvervet ejendommen Højstrupgård.

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 4.333.181, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 26.400.141.

Resultat og egenkapital er påvirket af en nedskrivning på selskabets ejendom på kr. 5.882.542, som følge af ledelsens vurdering i forbindelse med køb af tilstødende ejendom.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.338.479</b>	<b>1.302</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-734.736</u>	<u>-340</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>603.743</b>	<b>962</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-5.942.542</u>	<u>-60</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-5.338.799</b>	<b>902</b>
Finansielle indtægter		2.484	1
Finansielle omkostninger		<u>-219.045</u>	<u>-230</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.555.360</b>	<b>673</b>
Skat af årets resultat	2	<u>1.222.179</u>	<u>-148</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.333.181</u></b>	<b><u>525</u></b>
Overført resultat		<u>-4.333.181</u>	<u>525</u>
		<b><u>-4.333.181</u></b>	<b><u>525</u></b>



## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		47.115.388	30.058
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		492.907	493
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>47.608.295</b>	<b>30.551</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>47.608.295</b>	<b>30.551</b>
Andre tilgodehavender		10.181.660	0
Udskudt skatteaktiv	5	303.754	0
Periodeafgrænsningsposter		282.734	10
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.768.148</b>	<b>10</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.326.351</b>	<b>1.533</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.094.499</b>	<b>1.543</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>60.702.794</b>	<b>32.094</b>



## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		13.000.000	12.500
Overkurs ved emission		0	5.000
Overført resultat		<u>13.400.141</u>	<u>3.234</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>26.400.141</u></b>	<b><u>20.734</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>0</u>	<u>918</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>918</u></b>
Banker		10.000.000	10.000
Deposita		<u>359.500</u>	<u>325</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>10.359.500</u></b>	<b><u>10.325</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.933.751	73
Anden gæld		<u>9.402</u>	<u>44</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>23.943.153</u></b>	<b><u>117</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>34.302.653</u></b>	<b><u>10.442</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>60.702.794</u></b>	<b><u>32.094</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	5.942.542	60
	<u>5.942.542</u>	<u>60</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-1.222.179	148
	<u>-1.222.179</u>	<u>148</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og byg- ninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2018	30.698.777	3.502.627
Tilgang i årets løb	23.000.000	0
Kostpris 31. december 2018	<u>53.698.777</u>	<u>3.502.627</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	640.658	3.009.720
Årets nedskrivninger	5.882.542	0
Årets afskrivninger	60.189	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>6.583.389</u>	<u>3.009.720</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>47.115.388</b></u>	<u><b>492.907</b></u>



## Noter

### 4 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	12.500.000	5.000.000	3.233.322	20.733.322
Kontant kapitalforhøjelse	500.000	9.500.000	0	10.000.000
Årets resultat	0	0	-4.333.181	-4.333.181
Overført fra overkurs ved emission	0	-14.500.000	14.500.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>13.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.400.141</u></b>	<b><u>26.400.141</u></b>

Virksomhedskapitalen består af 1.300.000 anparter à nominelt kr. 10. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.





## Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.	
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	918.425	769	
Hensat i året	-1.222.179	149	
Overført til aktiver	303.754	0	
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>918</b>	
Materielle anlægsaktiver	568.878	1.876	
Skattemæssigt underskud	-872.632	-958	
Overført til udskudt skatteaktiv	303.754	0	
	<b>0</b>	<b>918</b>	
<b>Udskudt skatteaktiv</b>			
Opgjort skatteaktiv	303.754	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>303.754</b>	<b>0</b>	
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld		
	Gæld	31. december	Afdrag
	1. januar 2018	2018	næste år
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
Banker	10.000.000	10.000.000	0
Deposita	325.000	359.500	0
	<u>10.325.000</u>	<u>10.359.500</u>	<u>0</u>
	<u>10.325.000</u>	<u>10.359.500</u>	<u>0</u>
			<u>359.500</u>



## Noter

### 7 Eventualposter mv.

#### **Andre eventualforpligtelser**

Valutalånet på t.kr 10.000 er genforhandlet i 2017. Lånet er afdragsfrit frem til den 2. december 2022 hvor restgælden i sin helhed skal indfries.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i kreditinstitutter er der udstedt et tinglyst ejerpantebrev på t.kr 14.000.