

**Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej**

**C.E. Carlsensvej 12, 2670 Greve**

---

**Årsrapport for**

**2019**

---

**CVR-nr. 29 30 98 09**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2020.

---

**Carlo Steen Lorentzen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 3. februar 2020

### Direktion

Michael Dam

### Bestyrelse

Anders Martin Hansen  
Formand

Carlo Steen Lorentzen

Michael Dam

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej 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.

#### 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 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.

## 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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. februar 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej C.E. Carlsensvej 12 2670 Greve
	CVR-nr.: 29 30 98 09
	Stiftet: 15. januar 2006
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Anders Martin Hansen, Formand Carlo Steen Lorentzen Michael Dam
<b>Direktion</b>	Michael Dam
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel med, investering i og administration af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.942 t.kr. mod 6.044 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.604 t.kr. mod 2.868 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I forbindelse med en ny-udlejning af et større hidtil stående tomt lokale er afkastkravet revurderet, hvilket har medført en værdiregulering af selskabets ejendom på 10.302 t.kr. til 130.000 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning	5.942.406	6.043.762
Andre eksterne omkostninger	-394.160	-177.530
Driftsomkostninger	-762.714	-644.314
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.302.252	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>15.087.784</b>	<b>5.221.918</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.985	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>15.081.799</b>	<b>5.221.918</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-1.497.901	-1.554.753
<b>Resultat før skat</b>	<b>13.583.898</b>	<b>3.667.165</b>
2 Skat af årets resultat	-2.980.000	-799.000
<b>Årets resultat</b>	<b>10.603.898</b>	<b>2.868.165</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	10.603.898	2.868.165
<b>Disponeret i alt</b>	<b>10.603.898</b>	<b>2.868.165</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.915	0
4 Investeringsejendomme	<u>130.000.000</u>	<u>111.197.748</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>130.033.915</u>	<u>111.197.748</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>130.033.915</u></b>	<b><u>111.197.748</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	16.117	297.786
Periodeafgrænsningsposter	<u>152.562</u>	<u>149.431</u>
Tilgodehavender i alt	<u>168.679</u>	<u>447.217</u>
Likvide beholdninger	<u>2.271.204</u>	<u>1.985.964</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.439.883</u></b>	<b><u>2.433.181</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>132.473.798</u></b>	<b><u>113.630.929</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6 Overkurs ved emission	7.010.000	7.010.000
7 Overført resultat	32.321.126	21.717.227
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>40.331.126</u></b>	<b><u>29.727.227</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	10.260.000	7.280.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>10.260.000</u></b>	<b><u>7.280.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Kreditinstitutter i øvrigt	40.348.762	43.380.197
9 Gæld til pengeinstitutter	24.000.000	25.500.000
Anden gæld	4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>68.348.762</u>	<u>72.880.197</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.531.000	2.984.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	222.667	328.737
Anden gæld	8.584.436	48.043
Periodeafgrænsningsposter	195.807	382.725
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.533.910</u>	<u>3.743.505</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>81.882.672</u></b>	<b><u>76.623.702</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>132.473.798</u></b>	<b><u>113.630.929</u></b>

**10 Eventualposter**

## Noter

<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Personaleomkostninger indgår i fællesregnskabet.		
	2019	2018
	kr.	kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.980.000</u>	<u>799.000</u>
	<b><u>2.980.000</u></b>	<b><u>799.000</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	<u>39.900</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>39.900</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets afskrivninger	<u>-5.985</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-5.985</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>33.915</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	99.040.953	99.040.953
Tilgang i årets løb	<u>8.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>107.540.953</u></b>	<b><u>99.040.953</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	12.156.795	12.156.795
Årets regulering til dagsværdi	<u>10.302.252</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>22.459.047</u></b>	<b><u>12.156.795</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>130.000.000</u></b>	<b><u>111.197.748</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.



## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendommene er beliggende samlet i MidtNord Centret i Helsingør og er udlejet som delvis boks-ejendom, delvis lagerejendom. Der er betydelige byggeretter. Ejendommens bebyggede areal er ca. 16.500 kvm

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved værdiansættelsen er afkastet sat til en gennemsnitlig afkastsats på 6,5%.

Til den herved fremkomne værdi er tillagt værdien af byggeretter.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>6. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar	<u>7.010.000</u>	<u>7.010.000</u>
	<b><u>7.010.000</u></b>	<b><u>7.010.000</u></b>

**Noter**

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	21.717.228	18.849.062
Årets overførte overskud eller underskud	<u>10.603.898</u>	<u>2.868.165</u>
	<u><b>32.321.126</b></u>	<u><b>21.717.227</b></u>

**8. Kreditinstitutter i øvrigt**

Af de langfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter forfalder 27,2 mio.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

**9. Gæld til pengeinstitutter**

Af de langfristede gældsforpligtelser til pengeinstitutter forfalder 18 mio.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

**10. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.380 t.kr. er der afgivet sikkerhed med realkreditpantebreve for nom. 55.200 t.kr. i selskabets ejendom, som har en bogført værdi på 130.000 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 23.229 t.kr. er der afgivet sikkerhed med ejerpantebreve for nom. 39.500 t.kr. i selskabets ejendom, som har en bogført værdi på 130.000 t.kr.

Fremtidige indbetalinger af depositum og husleje er transporteret til selskabets bankforbindelse.