

Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej

Slotsgade 67B, 3400 Hillerød

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 29 30 98 09

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2023.

Claus Høxbro
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

15	Ledelsespåtegning
16	Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

19	Selskabsoplysninger
20	Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

22	Anvendt regnskabspraksis
26	Resultatopgørelse
27	Balance
29	Egenkapitalopgørelse
30	Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 24. april 2023

Direktion

Carlo Rialff Steen Lorentzen

Bestyrelse

Claus Høxbro
Formand

Carlo Rialff Steen Lorentzen

Peter Høltermand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 24. april 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej Slotsgade 67B 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 29 30 98 09
	Stiftet: 15. januar 2006
	Hjemsted: Hillerød
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
Bestyrelse	Claus Høxbro, Formand Carlo Rialff Steen Lorentzen Peter Høltermænd
Direktion	Carlo Rialff Steen Lorentzen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år alene bestået i udviklingen af ejendommen Skovgårdsvej 23, Helsingør og de tilstødende jordarealer udlagt til erhvervsbyggeri.

Efter godt 15 års udviklingsarbejde blev de sidste dele af ejendommen færdigombygget i 2022, og ved afslutningen af året var ejendommens godt 15.000 m² fuldt udlejet til i alt 10 lejere, fordelt mellem butik, lager, logistik og mindre produktion. Butiksdelen af ejendommen udlejes på lange lejekontrakter til store danske detailkæder, mens arealer til lager, logistik og produktion, primært udlejes til mindre danske og svenske virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i 2022 er påvirket af en række hændelser, såvel positivt som negativt.

Ejendommens højere udlejningsgrad i kombination med højere end sædvanlige lejereguleringer som følge af årets høje inflation betyder, at selskabets nettoomsætning for 2022 stiger til 10.712 t.kr. mod 9.375 t.kr. sidste år.

Den kraftigt stigende rente på det danske marked for realkreditobligationer har betydet, at selskabet har tilbagekøbt de udstedte obligationer på to af selskabets realkreditlån til kurser væsentligt lavere end på udstedelsestidspunktet, og udstedt et nyt variabelt forrentet lån til finansiering af indfrielsesbeløbet. Det betyder, at selskabet i år 2022 har realiseret en kursgevinst på 10.869 t.kr., men samtidigt også alt andet lige, at i de kommende år vil selskabets renteomkostninger stige mærkbart.

Implementering af nye lejere og færdiggørelse af tidligere udskudte arbejder har betydet, at selskabet har måtte afholde en del flere driftsomkostninger i 2022 end sædvanligt.

Værdireguleringen af selskabets ejendom er påvirket negativt af fire forhold. (I) Afkastkravet til den eksisterende ejendom er steget fra ca. 6,25% til ca. 7,50%, jf. Nordicals Q4 rapport, (II) værdien af ejendommens byggeretter er kraftigt negativt påvirket af Coops manglende opfyldelse af indgået købskontrakt, (III) værdien af ejendommens tilstødende erhvervsjord er reduceret efter resultatløs salgsproces, samt (IV) afsættelse af opsat vedligeholdelse, idet varmeanlægget nærmer sig udløbsdatoen og formentlig skal erstattes af fjernvarme.

Årets ordinære resultat efter skat udgør således et underskud på 8.729 t.kr. mod et overskud på 14.302 t.kr. sidste år. Ejendommens samlede værdi er under iagttagelse af større usikkerhed end normalt revurderet fra 181m til 150m, hvorefter selskabets egenkapital udgør 73m mod 82m sidste år.

Under de givne økonomiske forudsætninger anser ledelsens årets resultat for tilfredsstillende, og frem til årsrapportens godkendelse er der ikke indtruffet hændelser, som i væsentlighed vil kunne påvirke selskabets driftsresultatet for 2023 negativt i forhold til indeværende år.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Som det fremgår ovenfor har COOP valgt ikke at opfylde den indgåede købskontrakt, hvorfor selskabet i 2023 vil søge erstatning fra COOP, hvilket vil medføre rådgiveromkostninger, måske op til 1 mio. kr., som ikke er afsat pr. 31. december 2022, ligesom, at en evt. erstatning fra COOP ikke er indregnet.

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.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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>	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning	10.712.398	9.374.709
Andre eksterne omkostninger	-684.189	-1.236.626
Driftsomkostninger	-473.797	-740.697
Værdiregulering af investeringsejendomme	-31.250.569	12.567.514
Bruttoresultat	-21.696.157	19.964.900
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.980	-7.980
Resultat før finansielle poster	-21.704.137	19.956.920
Andre finansielle indtægter	10.869.116	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.131.155	-1.235.153
Resultat før skat	-11.966.176	18.721.767
3 Skat af årets resultat	3.237.378	-4.420.000
Årets resultat	-8.728.798	14.301.767
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	14.301.767
Disponeret fra overført resultat	-8.728.798	0
Disponeret i alt	-8.728.798	14.301.767

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.975	17.955
5 Investeringsejendomme	<u>150.000.000</u>	<u>181.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>150.009.975</u>	<u>181.017.955</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>150.009.975</u>	<u>181.017.955</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	425.228	520.895
Periodeafgrænsningsposter	<u>146.435</u>	<u>1.285</u>
Tilgodehavender i alt	<u>571.663</u>	<u>522.180</u>
Likvide beholdninger	<u>3.432.955</u>	<u>1.101.015</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.004.618</u>	<u>1.623.195</u>
Aktiver i alt	<u>154.014.593</u>	<u>182.641.150</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission	7.010.000	7.010.000
Overført resultat	65.126.433	73.855.232
Egenkapital i alt	<u>73.136.433</u>	<u>81.865.232</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	17.990.000	22.180.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>17.990.000</u>	<u>22.180.000</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	57.363.022	69.312.111
Langfristede gældsforpligtelser i alt	57.363.022	69.312.111
Kortfristet del af langfristet gæld	1.639.787	2.467.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	209.514	369.883
Selskabsskat	994.537	0
Anden gæld	2.482.518	6.256.346
Periodeafgrænsningsposter	198.782	190.578
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.525.138	9.283.807
Gældsforpligtelser i alt	<u>62.888.160</u>	<u>78.595.918</u>
Passiver i alt	<u>154.014.593</u>	<u>182.641.150</u>
1 Særlige poster		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overkurs ved emis- sion kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	7.010.000	73.855.231	81.865.231
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-8.728.798	-8.728.798
	1.000.000	7.010.000	65.126.433	73.136.433

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2022 kr.	2021 kr.
Indtægter:		
Kursgevinster ved omlægning af prioritetsgæld	10.869.116	0
	<u>10.869.116</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	10.869.116	0
Resultat af særlige poster netto	<u>10.869.116</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

Personaleomkostninger indgår i fællesregnskabet.

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	952.622	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-4.190.000</u>	<u>4.420.000</u>
	<u>-3.237.378</u>	<u>4.420.000</u>

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	39.900	39.900
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	39.900	39.900
Af- og nedskrivninger 1. januar	-21.945	-13.965
Årets afskrivninger	-7.980	-7.980
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-29.925	-21.945
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.975	17.955
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	115.634.317	112.201.831
Tilgang i årets løb	250.569	3.432.486
Kostpris 31. december	115.884.886	115.634.317
Regulering til dagsværdi 1. januar	65.365.683	52.798.169
Årets regulering til dagsværdi	-31.250.569	12.567.514
Regulering til dagsværdi 31. december	34.115.114	65.365.683
Regnskabsmæssig værdi 31. december	150.000.000	181.000.000

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.

Ejendommene er beliggende samlet i MidtNord Centret i Helsingør og er udlejet som delvis boks-ejendom, delvis lagerejendom. Der er betydelig umodnet erhvervsjord, 45.000 kvm., samt byggeretter, hvor der er mulighed for både etablering af dagligvarebutik samt fastfoodrestaurant.

Der er ved værdiansættelsen medtaget husleje fra tomgangslejemål.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Byggeretter og umodnet erhvervsjord er medtaget med 3,6 mio.kr. for byggeretterne og ca. 200 kr/kvm for den umodnede erhvervsjord med fradrag af modningsomkostninger på 2 mio. kr, ialt 10,6 mio. kr.

Ved fastsættelsen af værdien af byggeretterne og erhvervsjorden er der henset til, at begge i en årrække forgæves har været søgt solgt.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastsatsen er fastsat til 7,50 %, hvortil kommer værdien af byggeretterne og den umodnede erhvervsjord.

Ved værdiansættelsen er der foretaget fradrag for opsat vedligeholdelse med 2,5 mio. kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	59.002.809	71.779.111
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.639.787	-2.467.000
	<u>57.363.022</u>	<u>69.312.111</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>48.143.154</u>	<u>56.118.000</u>

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.003 t.kr. er der afgivet sikkerhed med realkreditpantebreve for nom. 59.305 t.kr. i selskabets ejendom, som har en bogført værdi på 150.000 t.kr.

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