

Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej

Slotsgade 67B, 3400 Hillerød

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 29 30 98 09

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2024.

Claus Høxbro
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 15 Ledelsespåtegning
16 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 19 Selskabsoplysninger
20 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 22 Anvendt regnskabspraksis
26 Resultatopgørelse
27 Balance
29 Egenkapitalopgørelse
30 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 22. februar 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 22. februar 2024

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 18. regnskabsår
Bestyrelse	Claus Høxbro, Formand Carlo Rialff Steen Lorentzen Peter Høltermand
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 et mangeårigt udviklingsarbejde blev den sidste del af ejendommen ombygget i 2022, og den samlede ejendom fremstår i dag færdigudviklet med godt 15.000 m² fleksibelt fordelt på 13 lejemål til butik, logistik, lager samt produktion med tilhørende mindre kontor- og administrationsarealer.

Ejendommens butiksdelen udlejes primært på lange lejekontrakter til en række store danske detailkæder, mens ejendommens lager-, logistik- og produktionsareal udlejes til mellemstore nordiske virksomheder.

Enkelte yderligere byggeretter på ejendommen samt det tilstødende jordareal på 45.000 m² erhvervsjord repræsenterer en langsigtet potentiel yderligere værdiskabelse for selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2023 udgør selskabets nettoomsætning 11.355 t.kr., en stigning på 6% i forhold til foregående år.

Ejendommen har gennem året haft en gennemsnitlig udlejningsgrad på 100% og stigningen i nettoomsætningen kan primært tilskrives de relativt høje lejereguleringer som følge af det forhøjede inflationsniveau i perioden 2022-2023.

Gennem regnskabsperioden har ejendommens 13 lejemål uforandret være fordelt på i alt 10 lejere. Den vægtede uopsigelsesperiode i ejendommens portefølje af lejekontrakter er fastholdt på godt 5 år, idet ejendommens største lejer i 4. kvartal har indgået en ny lejeaftale gældende frem til 2031. Ved regnskabsperiodens afslutning er 1 lejemål opsagt til fremflytning i det kommende år.

Selskabets ordinære nettofinansieringsomkostninger udgør 1.767 t.kr., en stigning på 636 t.kr. fra foregående år, hvor selskabet konverterede to fastforrentede lån til et nyt variabelt realkreditlån, og dermed realiserede en meget betydelig kursgevinst, bogført i årsrapporten for 2022, mod at betale en modsvarende højere variabel rente i den efterfølgende periode.

Ved udgangen af regnskabsperioden udgør selskabets nettorenterisiko 520 t.kr. per 100 basispunkters forandring i den variable realkreditrente, idet det dog bemærkes at et af selskabets realkreditlån først skal renteopjusteres ved udgangen af den kommende regnskabsperiode.

Selskabets ejendom og jordarealer er samlet værdiansat til 150 m.kr., uforandret i forhold til foregående regnskabsperiode, svarende til en soliditetsgrad i selskabet på 51%, og en samlet realkredit LTV på 35%. Isoleret modsvarer ejendommens værdiansættelse et afkastkrav på ca. 7,75%, hvilket er en forøgelse på 0,25% i forhold til sidste år.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 6.684 t.kr. mod et underskud på 8.729 t.kr. i foregående regnskabsår, og under de givne økonomiske forudsætninger anser ledelsen årets resultat for meget tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

I ledelsesberetningen for 2022 fremgik det, at selskabet ville søge erstatning fra COOP som følge af manglende overholdelse af købskontrakt, hvor det i 2023 er besluttet ikke at gå videre med denne sag.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Siden årsrapportens godkendelse er der ikke indtruffet hændelser, som i væsentlighed vil kunne påvirke selskabets driftsresultatet for 2024 negativt i forhold til indeværende år.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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 salgskomkostninger 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Nettoomsætning	11.354.853	10.712.398
Andre eksterne omkostninger	-753.655	-684.189
Driftsomkostninger	-168.751	-473.797
Værdiregulering af investeringsejendomme	-172.704	-31.250.569
Bruttoresultat	10.259.743	-21.696.157
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.980	-7.980
Resultat før finansielle poster	10.251.763	-21.704.137
Andre finansielle indtægter	220.682	10.869.116
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.767.256	-1.131.155
Resultat før skat	8.705.189	-11.966.176
4 Skat af årets resultat	-2.020.230	3.237.378
Årets resultat	6.684.959	-8.728.798
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.684.959	0
Disponeret fra overført resultat	0	-8.728.798
Disponeret i alt	6.684.959	-8.728.798

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.995	9.975
6 Investeringsejendomme	<u>150.000.000</u>	<u>150.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>150.001.995</u>	<u>150.009.975</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>150.001.995</u>	<u>150.009.975</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	74.297	425.228
Periodeafgrænsningsposter	<u>200.493</u>	<u>146.435</u>
Tilgodehavender i alt	<u>274.790</u>	<u>571.663</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.896.850</u>	<u>0</u>
Værdipapirer i alt	<u>4.896.850</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>909.186</u>	<u>3.432.955</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.080.826</u>	<u>4.004.618</u>
Aktiver i alt	<u>156.082.821</u>	<u>154.014.593</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission	7.010.000	7.010.000
Overført resultat	71.811.393	65.126.433
Egenkapital i alt	79.821.393	73.136.433
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	18.790.000	17.990.000
Hensatte forpligtelser i alt	18.790.000	17.990.000
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	51.361.989	57.363.022
Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.361.989	57.363.022
Kortfristet del af langfristet gæld	1.199.621	1.639.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser	340.426	209.514
Selskabsskat	1.273.920	994.537
Anden gæld	3.093.928	2.482.518
Periodeafgrænsningsposter	201.544	198.782
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.109.439	5.525.138
Gældsforpligtelser i alt	57.471.428	62.888.160
Passiver i alt	156.082.821	154.014.593
1 Særlige poster		
8 Oplysninger om dagsværdi		
9 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	7.010.000	65.126.434	73.136.434
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	6.684.959	6.684.959
	1.000.000	7.010.000	71.811.393	79.821.393

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende 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 engangskaraktter.

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

	2023 kr.	2022 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Indtægter:		
Kursgevinster ved omlægning af prioritetsgæld	0	10.869.116
	<u>0</u>	<u>10.869.116</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	0	10.869.116
Resultat af særlige poster netto	<u>0</u>	<u>10.869.116</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.767.256</u>	<u>1.131.155</u>
	<u>1.767.256</u>	<u>1.131.155</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.220.230	952.622
Årets regulering af udskudt skat	<u>800.000</u>	<u>-4.190.000</u>
	<u>2.020.230</u>	<u>-3.237.378</u>

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	39.000	39.900
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	39.000	39.900
Af- og nedskrivninger 1. januar	-29.925	-21.945
Årets afskrivninger	-7.080	-7.980
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-37.005	-29.925
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.995	9.975

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	115.884.886	115.634.317
Tilgang i årets løb	172.704	250.569
Kostpris 31. december	116.057.590	115.884.886
Regulering til dagsværdi 1. januar	34.115.114	65.365.683
Årets regulering til dagsværdi	-172.704	-31.250.569
Regulering til dagsværdi 31. december	33.942.410	34.115.114
Regnskabsmæssig værdi 31. december	150.000.000	150.000.000

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 boksejendom, delvis lagerejendom. Der er betydelig umodnet erhvervsjord, 45.000 kvm., samt byggeretter, hvor der er mulighed for både etablering af dagligvarebutik samt fastfoodrestaurant.

Ejendommen er fuldt udlejet.

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 7,75 %, 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.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	52.561.610	59.002.809
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.199.621	-1.639.787
	<u>51.361.989</u>	<u>57.363.022</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>42.085.358</u>	<u>48.143.154</u>
8. Oplysninger om dagsværdi		Børsnoterede obligationer kr.
Dagsværdi 31. december		<u>4.896.850</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>103.150</u>
9. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.562 t.kr. er der afgivet sikkerhed med realkreditpantebreve for nom. 52.562 t.kr. i selskabets ejendom, som har en bogført værdi på 150.000 t.kr.		