

Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej

Slotsgade 67B, 3400 Hillerød

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 29 30 98 09

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2021.

Peter Høltermand
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|----|--|
| 15 | Ledelsespåtegning |
| 16 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

Ledelsesberetning

| | |
|----|---------------------|
| 19 | Selskabsoplysninger |
| 20 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

| | |
|----|--------------------------|
| 21 | Anvendt regnskabspraksis |
| 25 | Resultatopgørelse |
| 26 | Balance |
| 28 | Egenkapitalopgørelse |
| 29 | Noter |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 14. april 2021

Direktion

Carlo Steen Lorentzen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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 14. april 2021

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 15. regnskabsår |
| Bestyrelse | Anders Martin Hansen, Formand Carlo Steen Lorentzen Michael Dam |
| Direktion | Carlo Steen Lorentzen |
| Revision | 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 7.295 t.kr. mod 5.942 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 27.232 t.kr. mod 10.604 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af en fortsat udvikling af MidtNord Centret i Helsingør med dels nye lejere, dels forlængelse af eksisterende lejekontrakter, hvilket har medvirket til, at vi ved revurderingen af værdien af ejendommen og byggeretterne har kunne opskrive ejendommen til 165 mio. kr.

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen. Der er dog en øget udlejningsrisiko for selskabets lejemål, som følge af pandemien.

Den forventede udvikling

Den økonomiske udvikling i 2021 vil i væsentlig grad afhænge af typen og omfanget af de restriktioner, som myndighederne i Danmark opretholder eller indfører for at imødegå udbredelsen af coronavirusen. Ledelsen forventer, at selskabet ikke vil blive omfattet af nedlukning mv., hvorfor det er ledelsens forventning, at selskabets finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2021 ikke vil blive væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, , realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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 nettorealisationseværdien 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 og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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> | <u>2020</u> kr. | <u>2019</u> kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| Nettoomsætning | 7.294.824 | 5.942.406 |
| Andre eksterne omkostninger | -792.265 | -394.160 |
| Driftsomkostninger | 191.029 | -762.714 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 30.339.122 | 10.302.252 |
| Bruttoresultat | 37.032.710 | 15.087.784 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -7.980 | -5.985 |
| Resultat før finansielle poster | 37.024.730 | 15.081.799 |
| Andre finansielle indtægter | 307.756 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -2.600.147 | -1.497.901 |
| Resultat før skat | 34.732.339 | 13.583.898 |
| 3 Skat af årets resultat | -7.500.000 | -2.980.000 |
| Årets resultat | 27.232.339 | 10.603.898 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 27.232.339 | 10.603.898 |
| Disponeret i alt | 27.232.339 | 10.603.898 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2020 | 2019 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 25.935 | 33.915 |
| 5 Investeringsejendomme | <u>165.000.000</u> | <u>130.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>165.025.935</u> | <u>130.033.915</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>165.025.935</u> | <u>130.033.915</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 510.285 | 16.117 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>127.988</u> | <u>152.562</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>638.273</u> | <u>168.679</u> |
| Likvide beholdninger | <u>6.761.443</u> | <u>2.271.204</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>7.399.716</u> | <u>2.439.883</u> |
| Aktiver i alt | <u>172.425.651</u> | <u>132.473.798</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2020 | 2019 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <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 | 59.553.465 | 32.321.126 |
| Egenkapital i alt | <u>67.563.465</u> | <u>40.331.126</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 17.760.000 | 10.260.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>17.760.000</u> | <u>10.260.000</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | 71.778.783 | 40.348.762 |
| 7 Gæld til pengeinstitutter | 0 | 24.000.000 |
| Anden gæld | 0 | 4.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>71.778.783</u> | <u>68.348.762</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 2.456.000 | 4.531.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 4.000.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.017.394 | 222.667 |
| Anden gæld | 7.251.362 | 8.584.436 |
| Periodeafgrænsningsposter | 598.647 | 195.807 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>15.323.403</u> | <u>13.533.910</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>87.102.186</u> | <u>81.882.672</u> |
| Passiver i alt | <u>172.425.651</u> | <u>132.473.798</u> |
| 1 Særlige poster | | |
| 8 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Overkurs ved emission kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 1.000.000 | 7.010.000 | 32.321.126 | 40.331.126 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 27.232.339 | 27.232.339 |
| | 1.000.000 | 7.010.000 | 59.553.465 | 67.563.465 |

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 engangskaraktter.

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.

Indtægter:

| | | |
|------------------------------|------------------|----------|
| Ejendomsskat retur 2012-2019 | 1.362.631 | 0 |
| | <u>1.362.631</u> | <u>0</u> |

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

| | | |
|---|-------------------------|-----------------|
| Driftsomkostninger | 1.054.875 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 307.756 | 0 |
| Resultat af særlige poster netto | <u>1.362.631</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

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Årets regulering af udskudt skat | <u>7.500.000</u> | <u>2.980.000</u> |
| | <u>7.500.000</u> | <u>2.980.000</u> |

Noter

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Kostpris 1. januar | 39.900 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 39.900 |
| Kostpris 31. december | 39.900 | 39.900 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -5.985 | 0 |
| Årets afskrivninger | -7.980 | -5.985 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | -13.965 | -5.985 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 25.935 | 33.915 |

5. Investeringsejendomme

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Kostpris 1. januar | 107.540.953 | 99.040.953 |
| Tilgang i årets løb | 4.660.878 | 8.500.000 |
| Kostpris 31. december | 112.201.831 | 107.540.953 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | 22.459.047 | 12.156.795 |
| Årets regulering til dagsværdi | 30.339.122 | 10.302.252 |
| Regulering til dagsværdi 31. december | 52.798.169 | 22.459.047 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 165.000.000 | 130.000.000 |

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 fastfoodbutik, hvilket der er ved at blive indgået aftale om. Ejendommenes bebyggede areal er ca. 16.500 kvm.

Der er i 2020 indgået nye samt opdaterede huslejekontrakter, således at der er i 2021 budgetteres med huslejeindtægter for ialt 8.620 t.kr. Til opdaterede huslejekontrakter er der i årsrapporten afsat 2.300 t.kr. til indretning af lejemålene, som forventes udført i 2021. Tomgangen er i 2020 reduceret til 2.200 kvm.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Der er ikke ved værdiansættelsen medtaget husleje fra tomgangslejemålene samt byggeretterne. Byggeretterne og umodnet erhvervsjord er medtaget med 5.000 t.kr. for byggeretterne og 250 kr/kvm for den umodnede erhvervsjord, 11.250 t.kr.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er anvendt en gennemsnitlig afkastsats på 6%. Til den herved fremkomne værdi er tillagt værdien af byggeretter samt den umodnede erhvervsjord.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 21.321 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 67.563 t.kr. til 51.042 t.kr.

6. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 74.234.783 | 43.379.762 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-2.456.000</u> | <u>-3.031.000</u> |
| | <u>71.778.783</u> | <u>40.348.762</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>60.236.000</u> | <u>27.174.000</u> |

Noter

| | 31/12 2020 kr. | 31/12 2019 kr. |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| 7. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Gæld til pengeinstitutter i alt | 4.000.000 | 25.500.000 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-4.000.000</u> | <u>-1.500.000</u> |
| | <u>0</u> | <u>24.000.000</u> |

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 74.335 t.kr. er der afgivet sikkerhed med realkreditpantebreve for nom. 76.150 t.kr. i selskabets ejendom, som har en bogført værdi på 165.000 t.kr.

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