

Hansen & Skagen A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 31 06 75 61

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2019

Dirigent:


.....
Dennis Skagen





Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hansen & Skagen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. april 2019
Direktion:



Søren Hansen

Bestyrelse:



Dennis Skagen
formand



Trine Bergenhammer
Pleidrup



Yvonne Skagen



Søren Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hansen & Skagen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hansen & Skagen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Aalborg, den 1. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Hansen & Skagen A/S |
| Adresse, postnr., by | K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV |
| CVR-nr. | 31 06 75 61 |
| Stiftet | 22. november 2007 |
| Hjemstedskommune | Aalborg |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Dennis Skagen, formand Trine Bergenhammer Pleidrup Yvonne Skagen Søren Hansen |
| Direktion | Søren Hansen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning, udvikling og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 215 t.kr. mod et overskud på 7.941 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 26.239 t.kr.

I årets løb har en del af selskabets ejendomsportefølje gennemgået en omfattende reovering og er efterfølgende udlejet eller solgt. Udlejningsejendommene er overgået fra ejendomme under opførelse til investeringsejendomme.

Årets resultat er negativt påvirket af regulering af investeringsejendomme til dagsværdi med 3.208 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Størstedelen af ejendomsporteføljen er færdiggjort i 2018, hvorfor der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | t.kr. | 2018 | 2017 |
|------|--|-------------|--------------|
| | Bruttofortjeneste | 5.287 | 3.082 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -3.208 | 8.853 |
| | Dagsværdiregulering af renteswaps | 0 | 1.044 |
| | Resultat før finansielle poster | 2.079 | 12.979 |
| | Finansielle indtægter | 5 | 5 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -2.360 | -2.801 |
| | Resultat før skat | -276 | 10.183 |
| | Skat af årets resultat | 61 | -2.242 |
| | Årets resultat | -215 | 7.941 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -215 | 7.941 |
| | | -215 | 7.941 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.kr. | 2018 | 2017 |
|------|--|----------------|----------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 3 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 4 | Investeringsejendomme | 117.769 | 100.710 |
| | Ejendomme under opførelse | 0 | 15.933 |
| | | <u>117.769</u> | <u>116.643</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>117.769</u> | <u>116.643</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Andre tilgodehavender | 180 | 27 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 11 | 11 |
| | | <u>191</u> | <u>38</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>5.132</u> | <u>6.690</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>5.323</u> | <u>6.728</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>123.092</u> | <u>123.371</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 5 | Selskabskapital | 6.500 | 6.500 |
| | Overført resultat | 19.739 | 19.954 |
| | Egenkapital i alt | <u>26.239</u> | <u>26.454</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 5.580 | 5.641 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>5.580</u> | <u>5.641</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 79.535 | 70.762 |
| | | <u>79.535</u> | <u>70.762</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 704 | 570 |
| | Gæld til banker | 0 | 6.144 |
| | Modtagne forudbetalinger | 0 | 3.291 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 125 | 297 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 0 | 1.897 |
| | Deposita og forudbetalt leje | 1.660 | 1.461 |
| | Anden gæld | 9.249 | 6.854 |
| | | <u>11.738</u> | <u>20.514</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>91.273</u> | <u>91.276</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>123.092</u> | <u>123.371</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

| t.kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2018 | 6.500 | 19.954 | 26.454 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -215 | -215 |
| Egenkapital 31. december 2018 | <u>6.500</u> | <u>19.739</u> | <u>26.239</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hansen & Skagen A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2018 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelse, lejeaftaler, renteniveau m.v.

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 investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, netto.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

| t.kr. | 2018 | 2017 | |
|--|----------------------------|------------------------------|----------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til associerede virksomheder | 48 | 41 | |
| Andre finansielle omkostninger | 2.312 | 2.760 | |
| | <u>2.360</u> | <u>2.801</u> | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | | |
| t.kr. | Investerings- ejendomme | Ejendomme under opførelse | I alt |
| Kostpris 1. januar 2018 | 80.168 | 15.933 | 96.101 |
| Tilgang i årets løb | 1.475 | 14.091 | 15.566 |
| Afgang i årets løb | -11.232 | 0 | -11.232 |
| Overførsel fra andre poster | 30.024 | -30.024 | 0 |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>100.435</u> | <u>0</u> | <u>100.435</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2018 | 20.542 | 0 | 20.542 |
| Årets værdiregulering | -3.208 | 0 | -3.208 |
| Opskrivninger 31. december 2018 | <u>17.334</u> | <u>0</u> | <u>17.334</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>117.769</u> | <u>0</u> | <u>117.769</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af ca. 30 % erhvervslejemål til kontor, ca. 23 % erhvervslejemål til bar/diskotek samt ca. 47 % ejerlejligheder til beboelse. Alle investeringsejendomme er beliggende centralt i Aalborg.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De anvendte forrentningsfaktorer udgør 4,0 % for beboelsesejendomme og som udgangspunkt 5,50 % - 5,75 % for erhvervsnejendomme.

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2018, er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

| | | | |
|--------------------|---------|---------|---------|
| t.kr. | -0,25 % | Anvendt | +0,25 % |
| Værdi af ejendomme | 124.768 | 117.769 | 111.399 |
| Egenkapital | 31.699 | 26.239 | 21.271 |
| Resultat før skat | 6.724 | -276 | -6.645 |

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

| t.kr. | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Saldo primo | 6.500 | 6.500 | 2.100 | 2.100 | 2.100 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 4.400 | 0 | 0 |
| | <u>6.500</u> | <u>6.500</u> | <u>6.500</u> | <u>2.100</u> | <u>2.100</u> |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| t.kr. | Gæld i alt 31/12 2018 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>80.239</u> | <u>704</u> | <u>79.535</u> | <u>77.543</u> |
| | <u>80.239</u> | <u>704</u> | <u>79.535</u> | <u>77.543</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 80.239 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 117.769 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S er der deponeret ejerpantebreve på nom. 1.800 t.kr., der giver pant i ejendommene på Jomfru Anes Gård 5. Tilsvarende er der udstedt ejerpantebrev på nom. 4.206 t.kr., der giver pant i ejendommene på Ryesgade 52-62 med en regnskabsmæssig værdi af ejendommene på 117.769 t.kr. pr. 31. december 2018. Yderligere er der udstedt et ejerpantebrev til på nom 50 t.kr. for mellemværende med ejerforeningen, der giver pant i ejerlejlighederne beliggende Ryesgade 52-62.