



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET LEIPZIG & DRESDEN A/S

DANALIEN 1, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. maj 2021

Frank Tümmeler

CVR-NR. 37 31 12 19

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Leipzig & Dresden A/S Danalien 1 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 31 12 19 Stiftet: 18. december 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Stig Bent Behrendorff, formand Peter Mik Sloth Nielsen Bent Roland Nielsen
Direktion	Lars Lorentz Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank A/S Am Sandtorkai 54 D-20457 Hamburg
	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47, 3. 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Leipzig & Dresden A/S.

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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. maj 2021

Direktion:

Lars Lorentz Nielsen

Bestyrelse:

Stig Bent Behrendorff
Formand

Peter Mik Sloth Nielsen

Bent Roland Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Leipzig & Dresden A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Leipzig & Dresden A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 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 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 ledelsen 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.

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 18. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital, opgjort til fair value (gæld medtaget til dagsværdi), udgør 165,7 mio. kr. pr. 31. december 2020. Kurs indre værdi af egenkapital opgjort til fair value udgør før udlodning af udbytte 255.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		9.081.183	8.357.673
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		9.712.005	4.889.306
DRIFTSRESULTAT		18.793.188	13.246.979
Andre finansielle indtægter.....		2.555	0
Andre finansielle omkostninger.....		-4.268.551	-4.672.894
RESULTAT FØR SKAT		14.527.192	8.574.085
Skat af årets resultat.....	1	-2.178.325	-1.440.252
ÅRETS RESULTAT		12.348.867	7.133.833
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		12.348.867	7.133.833
I ALT		12.348.867	7.133.833

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		449.400.000	425.417.106
Materielle anlægsaktiver.....	2	449.400.000	425.417.106
ANLÆGSAKTIVER.....		449.400.000	425.417.106
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		30.806	0
Varebeholdninger.....		30.806	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		83.719	157.693
Andre tilgodehavender.....		2.540.808	2.489.087
Tilgodehavende selskabsskat.....		247.914	368.705
Tilgodehavender.....		2.872.441	3.015.485
Likvide beholdninger.....		1.472.202	1.828.348
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.375.449	4.843.833
AKTIVER.....		453.775.449	430.260.939

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		65.000.000	65.000.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-2.152.100	0
Dagsværdireserve for valutaomregning af udenlandske enheder.....		216.272	0
Overført overskud.....		103.945.540	91.596.673
EGENKAPITAL.....		167.009.712	156.596.673
Hensættelse til udskudt skat.....		6.898.118	5.003.213
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.898.118	5.003.213
Gæld til realkreditinstitutter.....		255.313.352	234.441.705
Afledte finansielle instrumenter.....	3	9.946.326	8.289.206
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	265.259.678	242.730.911
Prioritetsgæld.....		2.460.569	2.009.971
Gæld til pengeinstitutter.....		7.104.652	11.238.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		124.543	1.960.568
Afledte finansielle instrumenter.....	3	2.300.000	1.400.000
Anden gæld.....		2.618.177	8.325.818
Periodeafgrænsningsposter.....		0	995.058
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.607.941	25.930.142
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		279.867.619	268.661.053
PASSIVER.....		453.775.449	430.260.939
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Dagsværdi- reserve for valutaomreg- ning af uden- landske enheder	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	65.000.000	0	0	91.596.673	156.596.673
Forslag til resultatdisponering.....				12.348.867	12.348.867
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		-2.556.850	216.272		-2.340.578
Skat af egenkapitalbevægelser.....		404.750			404.750
Egenkapital 31. december 2020.....	65.000.000	-2.152.100	216.272	103.945.540	167.009.712

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-121.330	0	
Regulering af udskudt skat.....	2.299.655	1.440.252	
	2.178.325	1.440.252	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		392.483.032	
Valutakursregulering.....		-1.644.470	
Tilgang.....		16.049.610	
Kostpris 31. december 2020.....		406.888.172	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		32.934.077	
Valutakursregulering.....		-134.254	
Årets værdireguleringer.....		9.712.005	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		42.511.828	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		 449.400.000	

Investeringsejendomme består af ejendomme beliggende i Leipzig og Dresden.

Ejendommene består både af bolig- og erhvervslejemål, og er løbende vedligeholdt og renoveret.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Der er i 2020 ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

De gennemsnitlige vægtede afkastkrav i 2020 er fastsat til henholdsvis 3,16 % og 3,01 % for ejendomme beliggende i henholdsvis Leipzig og Dresden. Der er i afkastberegningen anvendt et samlet driftsafkast 13.977 tkr.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. De anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme jf. markedsrapporter.

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

3

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse. De indgåede renteswaps bytter variable renter (EUBOR 3M) med en fast rente i niveauet 0,0750 % til 0,8600 % og dækker en restgæld på 215 mio. kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 3-7 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2020, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswaps
Dagsværdi 31. december 2020:	
Forpligtelser.....	12.246.326
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-2.556.850

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	257.773.921	2.460.569	214.058.365	236.451.676
Afledte finansielle instrumenter.....	12.246.326	2.300.000	1.700.000	9.689.206
	270.020.247	4.760.569	215.758.365	246.140.882

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med op til 3 måneders opsigelse. Minimumsforpligtelsen i opsigelsesperioden udgør 710 tkr.

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitutter er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 449.400 tkr.			
		2020	2019
Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Leipzig & Dresden A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme og øvrige omkostninger som afholdes af lejerne indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Omregning af fremmed valuta

Selskabets udenlandske ejendomme behandles regnskabsmæssigt som selvstændige enheder. Samtlige aktiver, forpligtelser og egenkapital omregnes til balancedagens kurs. Resultatopgørelsen omregnes til transaktionsdagens kurs, alternativt en standardkurs hvis denne ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurs. Kursdifferencer, der opstår ved indregning af resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs og balancen til balancedagens kurs, indregnes på egenkapitalen i særskilt reserve herfor.