

Jemidan ApS
Vesterbrogade 33, 1620 København V

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 15 27 85 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2020.

Henriette Jordan
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Jemidan ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juni 2020

Direktion

Michael Jordan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Jemidan ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jemidan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 8. juni 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jemidan ApS
Vesterbrogade 33
1620 København V

CVR-nr.: 15 27 85 44
Stiftet: 1. juli 1991
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
27. regnskabsår

Direktion

Michael Jordan

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 27.989 t.kr. mod 32.409 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.584 t.kr. mod 605 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, under hensyntagen til at der i regnskabsåret er foretaget konvertering af en række lån til fast forrentede lån med deraf følgende kurstab, som er udgiftsført i resultatopgørelsen under "finansieringsudgifter, netto".

Ledelsen har ved regnskabsafslæggelsen nøje gennemgået værdiansættelsen af selskabets ejendomme, ud fra de nugældende afkastsatser. Det er samtidigt ledelsens vurdering, at den kommende ændring vedr. boligreguleringslovens § 5 stk 2 samt evt. konsekvenser som følge af COVID-19 udbruddet medfører en øget usikkerhed for værdiansættelsen. Ledelsen har på den baggrund valgt ikke at foretage værdiregulering af selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jemidan ApS 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Den i resultatopgørelsen anførte huslejeindtægte indeholder såvel husleje som de hos lejere opkrævede skatter og afgifter.

Huslejeindtægten er som øvrige indtægter og udgifter periodiseret pr. balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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

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. 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 ejendommenes 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".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kost-prisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Beløb som lejere indbetaler i henhold til Lejelovens §22, indregnes som en langfristet gældsforpligtelse.

Hensatte beløb efter Boligreguleringslovens §18 og §18b indregnes som en langfristet gældsforpligtelse.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
Lejeindtægter	27.989	32.409
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-12.444	-12.678
Bruttoresultat	15.545	19.731
1 Andre driftsomkostninger	-3.869	0
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-39	1.790
Andre finansielle poster	-3.299	-18.445
Finansieringsudgifter mv., netto	-7.922	-2.308
Resultat før skat	416	768
2 Skat af årets resultat	1.168	-163
Årets resultat	1.584	605
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.584	605
Disponeret i alt	1.584	605

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	492.000	492.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	492.000	492.000
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	114	153
	Finansielle anlægsaktiver i alt	114	153
	Anlægsaktiver i alt	492.114	492.153
Omsætningsaktiver			
	Restancekonti	110	0
	Andre tilgodehavender	125	36
	Periodeafgrænsningsposter	464	292
	Tilgodehavender i alt	699	328
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond	9.306	8.482
	Værdipapirer i alt	9.306	8.482
	Likvide beholdninger	21.488	16.850
	Omsætningsaktiver i alt	31.493	25.660
	Aktiver i alt	523.607	517.813

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200	200
5 Overført resultat	12.274	15.612
Egenkapital i alt	12.474	15.812
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	2.800
Hensatte forpligtelser i alt	0	2.800
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	197.297	191.778
7 Vedligeholdelseskonti	14.355	13.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	277.186	271.457
Langfristede gældsforpligtelser i alt	488.838	476.435
Kortfristet del af langfristet gæld	808	2.989
Gæld til pengeinstitutter	310	0
Restancekonti	0	287
Selskabsskat	1.497	119
Anden gæld	19.680	19.371
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.295	22.766
Gældsforpligtelser i alt	511.133	499.201
Passiver i alt	523.607	517.813

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	200	15.612	15.812
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.584	1.584
Regulering ved transaktionl med andre selskabsdeltagere	0	-4.922	-4.922
	200	12.274	12.474

Noter

1. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter effekten af transaktioner med andre selskabsdeltagere.

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.629	159
Årets regulering af udskudt skat	-2.800	0
Regulering af tidligere års skat	3	4
	<u>-1.168</u>	<u>163</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>283.401</u>	<u>283.401</u>
Kostpris 31. december	<u>283.401</u>	<u>283.401</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>208.599</u>	<u>208.599</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>208.599</u>	<u>208.599</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>492.000</u>	<u>492.000</u>

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.

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.

Ejendommene er i al væsentlighed beliggende i de Københavnske Brokvarterer, Nørrebro og Vesterbro, og er udlejet til en blanding af kontor, bolig og butikker.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Den offentlige vurdering af ejendommene ifølge seneste vurderinger er 399 mio.kr., heraf udgør grundværdien 90,6 mio.kr.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,43
Højeste afkastprocent	7,5
Laveste afkastprocent	2,75

En enkelt ejendom i porteføljen, en større lager-, logistik- og kontorejendom står tom. Denne ejendom er indregnet til skønnet salgspris af ejendomsmægler.

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 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 63.000 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 291.178 t.kr. til 228.178 t.kr.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen nøje gennemgået værdiansættelsen af selskabets ejendomme, ud fra de nugældende afkastsatser. Det er samtidigt ledelsens vurdering, at den kommende ændring vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 samt evt. konsekvenser som følge af COVID-19 udbruddet medfører en øget usikkerhed for værdiansættelsen. Ledelsen har på den baggrund valgt ikke at foretage værdiregulering af selskabets ejendomme.

4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar	-1.265	-1.265
Kostpris 31. december	-1.265	-1.265
Værdireguleringer 1. januar	1.418	1.702
Indbetalt/hævet	0	1.790
Andel af årets resultat	-39	-2.074
Opskrivninger 31. december	1.379	1.418
Regnskabsmæssig værdi 31. december	114	153

Kapitalandelen vedrører 66,67% af kapitalen i "Lille Constantia K/S".

Selskabets resultat for 2019 udgør -58 t.kr. og egenkapitalen pr. 31/12 2019 udgør 231 t.kr.

Noter

	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	15.612	15.007
Årets overførte overskud eller underskud	1.584	605
Regulering ved transaktionl med andre selskabsdeltagere	-4.922	0
	<u>12.274</u>	<u>15.612</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder ca. 194 mio.kr. efter 5 år.

Desuden eksisterer der byfornyelseslån for i alt ca. 75 mio.kr., hvortil der ydes 100% tilskud til såvel renter som afdrag. Lånene er ikke medtaget i balancen.

7. Vedligeholdelseskonti

Saldo 1/1	13.200	12.567
Regulering primo	10	0
Årets hensættelse	2.151	2.129
Årets rentetilskrivning	46	42
Årets anvendelse	-1.052	-1.538
	<u>14.355</u>	<u>13.200</u>

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for kassekredit (mac. 5 mio.kr.) er givet sikkerhed i ejerpantebreve i ejendomme, 178 mio.kr.

Til sikkerhed for realkreditlån samt boliglån er givet sikkerhed i pantebreve i ejendomme, i alt 318 mio.kr.

Selskabet er komplementar i K/S Lille Constantia, som pr. 31/12 2019 har aktiver for 269 t.kr. og gæld for 39 t.kr.

Der er indgået renteswapaftaler, som har en markedsværdi på hhv. -112 t.kr. og -1.120 t.kr. pr. 31/12 2019, som ikke er indregnet i balancen. Aftalerne udløber 30/12 2020.