

Jemidan ApS
Vesterbrogade 33, 1620 København V

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 15 27 85 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2021.

Carsten Raasteen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Jemidan ApS.

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.

København, den 26. maj 2021

Direktion

Henriette Jordan

Pernille Jordan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Jemidan ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jemidan ApS 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 26. maj 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
statsautoriseret revisor
mne21330

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
28. regnskabsår

Direktion

Henriette Jordan
Pernille Jordan

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

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 27.170 t.kr. mod 27.989 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 622 t.kr. mod 1.584 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen indhentet ejendomsmæglervurderinger af selskabets ejendomme, hvilket har medført en samlet positiv værdiregulering på 124.100 t.kr.

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 coronavirussen. 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 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 tilbageførsler 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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

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 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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 kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsevnen 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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.

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

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Lejeindtægter	27.170	27.989
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-11.618	-12.444
Værdiregulering af investeringsejendomme	124.100	0
Bruttoresultat	139.652	15.545
2 Andre driftsomkostninger	0	-3.869
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-37	-39
Andre finansielle poster	-135.485	-3.299
Finansieringsudgifter mv., netto	-3.179	-7.922
Resultat før skat	951	416
3 Skat af årets resultat	-329	1.168
Årets resultat	622	1.584
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	11.474	0
Overføres til overført resultat	0	1.584
Disponeret fra overført resultat	-10.852	0
Disponeret i alt	622	1.584

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	616.100	492.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	616.100	492.000
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	77	114
	Finansielle anlægsaktiver i alt	77	114
	Anlægsaktiver i alt	616.177	492.114
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	116	235
	Periodeafgrænsningsposter	582	464
	Tilgodehavender i alt	698	699
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond	10.000	9.306
	Værdipapirer i alt	10.000	9.306
	Likvide beholdninger	1.305	21.488
	Omsætningsaktiver i alt	12.003	31.493
	Aktiver i alt	628.180	523.607

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200	200
Overført resultat	1.422	12.274
Egenkapital i alt	1.622	12.474
 Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	196.522	197.297
7 Vedligeholdelseskonti	15.254	14.355
Deposita	10.241	11.470
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	394.532	277.186
Langfristede gældsforpligtelser i alt	616.549	500.308
 Kortfristet del af langfristet gæld	806	808
Gæld til pengeinstitutter	0	310
Selskabsskat	129	1.497
Anden gæld	9.074	8.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.009	10.825
 Gældsforpligtelser i alt	626.558	511.133
 Passiver i alt	628.180	523.607
 8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u> <u>t.kr.</u>	<u>Overført resultat</u> <u>t.kr.</u>	<u>I alt</u> <u>t.kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2020	200	12.274	12.474
Årets overførte overskud eller underskud	0	-10.852	-10.852
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	11.474	11.474
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-11.474	-11.474
	<u>200</u>	<u>1.422</u>	<u>1.622</u>

Noter

1. Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 2

2. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger 2019 omfatter effekten af transaktioner med andre selskabsdeltagere.

	<u>2020</u> t.kr.	<u>2019</u> t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	209	1.629
Årets regulering af udskudt skat	0	-2.800
Regulering af tidligere års skat	<u>120</u>	<u>3</u>
	<u>329</u>	<u>-1.168</u>
4. 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	208.599	208.599
Årets regulering til dagsværdi	<u>124.100</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>332.699</u>	<u>208.599</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>616.100</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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet samt ledelsens professionelle vurdering.

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

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Byfornyede boliglejemål	0,55% - 2,00%
§5, stk. 2 lejemål	1,25% - 3,25%
Erhverv	4,00% - 7,00%

hvoraf de 7% er for en erhvervsejendom beliggende i Roskilde.

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.

5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar	-1.265	-1.265
Kostpris 31. december	-1.265	-1.265
Værdireguleringer 1. januar	1.379	1.418
Andel af årets resultat	-37	-39
Opskrivninger 31. december	1.342	1.379
Regnskabsmæssig værdi 31. december	77	114

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

Selskabets resultat for 2020 udgør -58 t.kr. og egenkapitalen pr. 31/12 2020 udgør 231 t.kr.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	197.328	197.297
Heraf forfalder inden for 1 år	-806	0
	196.522	197.297
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	193.100	194.083

Desuden eksisterer der byfornyelseslån for i alt ca. 69,7 mio.kr., hvortil der ydes 100% tilskud til såvel renter som afdrag. Lånene er ikke medtaget i balancen.

Noter

	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
7. Vedligeholdelseskonti		
Saldo 1/1	14.335	13.200
Regulering primo	0	10
Årets hensættelse	2.137	2.151
Årets rentetilskrivning	48	46
Årets anvendelse	-1.266	-1.052
	<u>15.254</u>	<u>14.355</u>

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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

Skadesløsbrev, stort 9.000 t.kr. og ejerpantebreve for i alt 178 mio.kr. er i selskabets besiddelse.

Selskabet er komplementar i K/S Lille Constantia, som pr. 31/12 2020 har aktiver for 215 t.kr. og gæld for 39 t.kr.