



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Ejendomsaktieselskabet 'Hermes'

c/o BJØRNSHOLM A/S
1260 København K

CVR-nr. 17 25 33 28

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. maj 2018

Per Bjørnsholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 14 |
| Balance pr. 31. december 2017 | 15 |
| Noter til årsrapporten | 17 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet 'Hermes'.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. maj 2018

Direktion

Per Bjørnsholm
direktør

Bestyrelse

Peter Rindom
formand

Anders Gerhard Utne

Richard Arnesen

Margaret Thorgrimsen Eckbo

Finn Eckbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet 'Hermes'

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Hermes' for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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. maj 2018

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsaktieselskabet 'Hermes' c/o BJØRNSHOLM A/S 1260 København K CVR-nr.: 17 25 33 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Hjemsted: København |
| Bestyrelse | Peter Rindom, formand Anders Gerhard Utne Richard Arnesen Margaret Thorgrimsen Eckbo Finn Eckbo |
| Direktion | Per Bjørnsholm, direktør |
| Revision | Lindeberg Storm Fischer Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Østerfælled Torv 10, 1. sal 2100 København Ø |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i at eje og udleje selskabets ejendom, beliggende i København.

Selskabet ejer 87 lejemål, der er fordelt på 2 forskellige ejendommers matrikler. Ejendommene har udelukkende beliggenhed i indre københavn og omkring trafikerede veje og gader. Den bogførte værdi er baseret på beliggenhed. Lejemålene har status som både erhvervs-, butik- og boliglejemål. På baggrund af det generelt faldende renteniveau har ledelsen fastsat en afkastningsprocent på 4,25 % ved værdiansættelse af selskabets ejendomme. Risiko for betydelig tomgangsleje er erfaringsmæssigt minimal.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Hermes' for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg fra klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Ejendomsomkostninger

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og amortisering af tilhørende gæld.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, 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 kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Hermes', bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til pensionsforpligtelser. Selskabets indgåelse af pensionsforpligtelse med selskabets direktør og bestyrelsesformand. Den hensatte forpligtelse er opgjort af en uafhængig aktuar og er baseret på aktuarens forudsætninger om gennemsnitlig levealder, renteniveau m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsaktieselskabet 'Hermes' hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 11.924.339 | 8.799.745 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-1.010.019</u> | <u>-1.305.030</u> |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 10.914.320 | 7.494.715 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | <u>24.051.301</u> | <u>14.103.234</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 34.965.621 | 21.597.949 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3 | -47.869 | -85.519 |
| Finansielle indtægter | 4 | 215.464 | 18.246 |
| Finansielle omkostninger | 5 | <u>-2.856.997</u> | <u>-3.733.046</u> |
| Resultat før skat | | 32.276.219 | 17.797.630 |
| Skat af årets resultat | 6 | <u>-7.111.162</u> | <u>-3.952.819</u> |
| Årets resultat | | <u>25.165.057</u> | <u>13.844.811</u> |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | -15.615.388 | -85.982 |
| Overført resultat | | <u>40.780.445</u> | <u>13.930.793</u> |
| | | <u>25.165.057</u> | <u>13.844.811</u> |

Balance pr. 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2017</u> kr. | <u>31.12.2016</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 7 | <u>300.000.000</u> | <u>275.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>300.000.000</u> | <u>275.000.000</u> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 8 | 0 | 19.894.361 |
| Andre tilgodehavender | | <u>124.313</u> | <u>124.167</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>124.313</u> | <u>20.018.528</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>300.124.313</u> | <u>295.018.528</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 102.301 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.330.599 |
| Andre tilgodehavender | | 669.418 | 2.650.709 |
| Selskabsskat | | 454.915 | 1.312.089 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>0</u> | <u>5.628</u> |
| Tilgodehavender | | <u>1.124.333</u> | <u>5.401.326</u> |
| Værdipapirer | | <u>10.206.328</u> | <u>51.242</u> |
| Værdipapirer | | <u>10.206.328</u> | <u>51.242</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>22.599.515</u> | <u>4.659.277</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>33.930.176</u> | <u>10.111.845</u> |
| Aktiver i alt | | <u>334.054.489</u> | <u>305.130.373</u> |

Balance pr. 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2017</u> kr. | <u>31.12.2016</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 825.000 | 825.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | 15.615.388 |
| Overført resultat | | <u>205.367.500</u> | <u>164.587.055</u> |
| Egenkapital | 9 | <u>206.192.500</u> | <u>181.027.443</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 25.357.690 | 19.892.788 |
| Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser | | <u>2.400.000</u> | <u>2.700.000</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>27.757.690</u> | <u>22.592.788</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 88.949.361 | 89.518.883 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 188.698 | 0 |
| Anden gæld | | 124.311 | 124.167 |
| Forudbetalt leje og deposita | | <u>8.597.557</u> | <u>8.268.681</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 10 | <u>97.859.927</u> | <u>97.911.731</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 10 | 550.000 | 555.830 |
| Forudbetalt fra lejere | | 629.143 | 766.562 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 655.292 | 1.551.133 |
| Selskabsskat | | 0 | 77.960 |
| Anden gæld | | 371.048 | 617.057 |
| Hensat invendig vedligeholdelse | | <u>38.889</u> | <u>29.869</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.244.372</u> | <u>3.598.411</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>100.104.299</u> | <u>101.510.142</u> |
| Passiver i alt | | <u>334.054.489</u> | <u>305.130.373</u> |
| Eventualposter m.v. | 11 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 12 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 13 | | |

Noter

| | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 997.097 | 1.288.892 |
| Andre omkostninger til social sikring | 11.888 | 10.954 |
| Andre personaleomkostninger | 1.034 | 5.184 |
| | <u>1.010.019</u> | <u>1.305.030</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>6</u> | <u>6</u> |
| | | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | <u>24.051.301</u> | <u>14.103.234</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>24.051.301</u> | <u>14.103.234</u> |
| | <u>24.051.301</u> | <u>14.103.234</u> |
| | | |
| 3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Andel af underskud i tilknyttede virksomheder | <u>-47.869</u> | <u>-85.519</u> |
| | <u>-47.869</u> | <u>-85.519</u> |
| | | |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 214.848 | 4.177 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 14.069 |
| Rentegodtgørelse for acontoskat | <u>616</u> | <u>0</u> |
| | <u>215.464</u> | <u>18.246</u> |

Noter

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|-------------------------|----------------------------|
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 2.259 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 2.854.096 | 3.733.046 |
| Andre reguleringer af finansielle omkostninger | 642 | 0 |
| | <u>2.856.997</u> | <u>3.733.046</u> |
| | | |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 1.646.260 | 765.871 |
| Årets udskudte skat | 5.464.902 | 3.186.948 |
| | <u>7.111.162</u> | <u>3.952.819</u> |
| | | |
| 7 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| | | <u>186.502.625</u> |
| Kostpris 1. januar 2017 | | 948.677 |
| Tilgang i årets løb | | <u>187.451.302</u> |
| Kostpris 31. december 2017 | | 88.497.397 |
| Værdireguleringer 1. januar 2017 | | 24.051.301 |
| Årets værdireguleringer | | <u>112.548.698</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2017 | | <u>300.000.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | | |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,25%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommenes samlede areal udgør 18.384 m² og består af 87 lejemål. Den årlige leje udgør t.kr. 22.337. Lejlighederne er udlejet til erhverv og beboelse.

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Lejlighederne er beliggende på St. Kongensgade 36-38, 40, 1264 København K og Bredgade 25A-F, 1260 København K.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 946 -1.276 kr. pr. m2.

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 5 % af lejeindtægterne, idet ejendommen vurderes udlejet med 95%. Der har ikke tidligere været særlig udfordrende at udleje lejlighederne..

Driftsomkostningerne udgør 187,12 kr. pr. m2. samt 16,76% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 144,53 kr. pr. m2, svarende til 11,93% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 144,53 kr. pr. m2, svarende til 12,94 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 14,14 pr. m2, svarende ca. 1,27% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et fastsat afkastkrav 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | 0,50% kr. | Basis kr. | -0,50 % kr. |
|---------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Afkastprocent | 4,75 | 4,25 | 3,75 |
| Dagsværdi | 268.421.000 | 300.000.000 | 340.000.000 |
| Ændring i dagsværdi | -31.579.000 | 0 | 40.000.000 |

Noter

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2017 | 0 | 4.278.973 |
| Kostpris 31. december 2017 | 0 | 4.278.973 |
| Værdireguleringer 1. januar 2017 | 0 | 15.701.370 |
| Årets resultat | 0 | -85.982 |
| Værdireguleringer 31. december 2017 | 0 | 15.615.388 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | 0 | 19.894.361 |

9 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|---|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 825.000 | 15.615.388 | 164.587.055 | 181.027.443 |
| Årets resultat | 0 | -15.615.388 | 40.780.445 | 25.165.057 |
| Egenkapital 31. december 2017 | 825.000 | 0 | 205.367.500 | 206.192.500 |

| | Virksomheds- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|---|----------------------|---|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 825.000 | 15.701.370 | 150.656.262 | 35.000.000 | 202.182.632 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -35.000.000 | -35.000.000 |
| Årets resultat | 0 | -85.982 | 13.930.793 | 0 | 13.844.811 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 825.000 | 15.615.388 | 164.587.055 | 0 | 181.027.443 |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

10 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2017 | Gæld 31. december 2017 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 90.074.713 | 89.499.361 | 550.000 | 86.771.581 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 188.698 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 124.167 | 124.311 | 0 | 124.313 |
| Forudbetalt leje og deposita | 8.268.681 | 8.597.557 | 0 | 8.453.188 |
| | 98.467.561 | 98.409.927 | 550.000 | 95.349.082 |

11 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 90.075, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 300.000.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Selskabet D.N. af 17. maj 2007 A/S, København, CVR-nr. 30606124

Major og Advokat Eivind Eckbos Legat, Oslo, Norge, Orgnr. 958542410