



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Ejendomsaktieselskabet 'Hermes'

c/o BJØRNSHOLM A/S  
1260 København K

CVR-nr. 17 25 33 28

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. april 2019

---

Per Bjørnsholm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	13
Balance pr. 31. december 2018	14
Noter til årsrapporten	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. april 2019

### 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 25. april 2019

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 2018

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 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 og ejendommens driftsomkostninger med fradrag af eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelse på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægterne kan opgøres pålideligt.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 2018 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 forsvarelige, 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### Likvider

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til pensionsforpligtelser. Selskabets pensionsforpligtelse overfor tidligere direktør samt bestyrelsesmedlem. Den hensatte forpligtelse er opgjort ved skøn over gennemsnitslige levealder, renteniveau mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.636.083</b>	<b>11.924.339</b>
Personaleomkostninger	1	-1.086.425	-1.010.019
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>6.549.658</b>	<b>10.914.320</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	22.712.098	24.051.301
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>29.261.756</b>	<b>34.965.621</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-47.869
Finansielle indtægter		172.560	216.106
Finansielle omkostninger		-3.037.577	-2.857.639
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.396.739</b>	<b>32.276.219</b>
Skat af årets resultat	3	-5.819.235	-7.111.162
<b>Årets resultat</b>		<b>20.577.504</b>	<b>25.165.057</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-15.615.388
Overført resultat		20.577.504	40.780.445
		<b>20.577.504</b>	<b>25.165.057</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>323.800.000</u>	<u>300.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>323.800.000</u></b>	<b><u>300.000.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>124.313</u>	<u>124.313</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>124.313</u></b>	<b><u>124.313</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>323.924.313</u></b>	<b><u>300.124.313</u></b>
Andre tilgodehavender		1.544.219	669.418
Selskabsskat		848.029	454.915
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.065</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.402.313</u></b>	<b><u>1.124.333</u></b>
Værdipapirer		<u>10.033.593</u>	<u>10.206.328</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>10.033.593</u></b>	<b><u>10.206.328</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>25.716.967</u></b>	<b><u>22.599.515</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>38.152.873</u></b>	<b><u>33.930.176</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>362.077.186</u></b>	<b><u>334.054.489</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		825.000	825.000
Overført resultat		<u>225.945.003</u>	<u>205.367.500</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>226.770.003</u></b>	<b><u>206.192.500</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		30.531.247	25.357.690
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		<u>2.100.000</u>	<u>2.400.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>32.631.247</u></b>	<b><u>27.757.690</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		88.388.804	88.949.361
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8
Anden gæld		124.313	124.311
Forudbetalt leje og deposita		<u>7.924.709</u>	<u>8.597.557</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>96.437.826</u></b>	<b><u>97.671.237</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	555.000	550.000
Forudbetalt fra lejere		1.171.659	817.833
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.928.208	655.292
Anden gæld		535.334	371.048
Hensat invendig vedligeholdelse		<u>47.909</u>	<u>38.889</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.238.110</u></b>	<b><u>2.433.062</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>102.675.936</u></b>	<b><u>100.104.299</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>362.077.186</u></b>	<b><u>334.054.489</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.075.643	997.097
Andre omkostninger til social sikring	10.761	11.888
Andre personaleomkostninger	21	1.034
	<u><b>1.086.425</b></u>	<u><b>1.010.019</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>22.712.098</u>	<u>24.051.301</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>22.712.098</b></u>	<u><b>24.051.301</b></u>
	<u><b>22.712.098</b></u>	<u><b>24.051.301</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	645.678	1.646.260
Årets udskudte skat	<u>5.173.557</u>	<u>5.464.902</u>
	<u><b>5.819.235</b></u>	<u><b>7.111.162</b></u>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	187.451.302
Tilgang i årets løb	<u>1.087.902</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>188.539.204</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	112.548.698
Årets værdireguleringer	<u>22.712.098</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>135.260.796</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>323.800.000</u></u></b>

#### 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 19.127 m<sup>2</sup> og består af 87 lejemål. Den årlige leje udgør t.kr. 22.345. Lejlighederne er udlejet til erhverv og beboelse.

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 primært anvendt en leje på mellem 900 - 1.774 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Tomgangslejen er fastlagt til 5% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 165,21 kr. pr. m<sup>2</sup> og 14,14 % af lejeindtægterne.

Ejendomsskatterne udgør 128,09 kr. pr. m<sup>2</sup> og 10,96 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 142,94 kr. pr. m<sup>2</sup> og 12,23 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør kr. 12,55 pr. m<sup>2</sup> og 1,07 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et kastkrav på 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%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	367.000.000	323.800.000	289.700.000
Ændring i dagsværdi	43.200.000	0	-34.100.000

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	825.000	205.367.499	206.192.499
Årets resultat	0	20.577.504	20.577.504
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>825.000</b>	<b>225.945.003</b>	<b>226.770.003</b>

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	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
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>825.000</b>	<b>0</b>	<b>205.367.500</b>	<b>206.192.500</b>

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	89.499.361	88.943.804	555.000	88.943.804
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8	0	0	0
Anden gæld	124.311	124.313	0	124.313
Forudbetalt leje og deposita	8.597.557	7.924.709	0	7.924.709
	<b>98.221.237</b>	<b>96.992.826</b>	<b>555.000</b>	<b>96.992.826</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 82.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 323.800.