



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Ejendomsaktieselskabet 'Hermes'

c/o BJØRNSHOLM A/S
1260 København K

CVR-nr. 17 25 33 28

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. maj 2021

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 2020	14
Balance pr. 31. december 2020	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsrapporten	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. maj 2021

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 oprettholder 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 27. maj 2021

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 2020

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
Esplanaden 7, 2. th.
1263 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabet ejer 87 lejemål, der er fordelt på ejendommens matrikel. 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 diskonteringsfaktor på 4,50 % ved værdiansættelse af selskabets ejendomme ved anvendelse af en DCF-model. Risiko for betydelig tomgangsleje er erfaringsmæssigt begrænset.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 52.172.219, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 241.977.892.

Coronapandemien har påvirket hele Danmark økonomisk. Ledelsen har som følge heraf løbende været i meget tæt dialog med lejerne, som naturligvis også har været påvirket af den lavere samfundsaktivitet. Flere virksomheder har gennem året modtaget hjælp fra diverse støtteordninger, og der ses ingen større tabsrisiko for selskabet.

Modsat antaget i starten af året, har der ikke været udfordringer med hastigheden på genudlejning af lejemål.

En af selskabets store lejere fraflyttede i 2020, dette har medført øget tomgang og en større udgift til istandsættelse, genudlejning skete umiddelbart efter istandsættelsen. Flere byggesager som forventeligt skulle afsluttes i 2021, blev færdige allerede i 2020 da håndværkere blev frigjort fra andre byggesager, hvor det ikke var muligt at bygge grundet Coronapandemien.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Hermes' for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at neutralitetsbegrebet er blevet erstattet af et forsigtigheds- og neutralitetsbegreb. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling i årsregnskabet.

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at der nu ikke længere er note om egenkapitalen. Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

Selskabet har for regnskabsåret 2020 ændret regnskabsmæssigt skøn ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom fra en afkastbaseret model til en DCF model. Indvirkningerne har ikke påvirket de foretagne regnskabsmæssige skøn for tidligere år, hvorfor der ikke er ændret i sammenligningstallene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2020:

- Årets resultat efter skat ændres med t.kr. 0.
- Balancesummen ændres med t.kr. 0.
- Egenkapitalen ændres med t.kr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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 uredigerede 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. 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 for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller om-stændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begiven-heder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostning-er 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.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til pensionsforpligtelser. Selskabets pen-sionsforpligtelse 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttotab		-825.322	1.009.609
Personaleomkostninger	1	-1.319.042	-1.108.710
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-2.144.364	-99.101
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	71.538.151	20.568.627
Resultat før finansielle poster		69.393.787	20.469.526
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-24.670
Finansielle indtægter		30.131	95.701
Finansielle omkostninger		-2.537.584	-3.830.207
Resultat før skat		66.886.334	16.710.350
Skat af årets resultat	4	-14.714.115	-3.674.681
Årets resultat		52.172.219	13.035.669
Ekstraordinært udbytte		50.000.000	0
Overført resultat		2.172.219	13.035.669
		52.172.219	13.035.669

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> kr.	<u>31.12.2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>430.200.000</u>	<u>349.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>430.200.000</u>	<u>349.500.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>128.252</u>	<u>128.031</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>128.252</u>	<u>128.031</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>430.328.252</u>	<u>349.628.031</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.331	294.106
Andre tilgodehavender		3.217.345	3.078.409
Selskabsskat		610.000	2.006.568
Periodeafgrænsningsposter		<u>44.344</u>	<u>405.124</u>
Tilgodehavender		<u>3.918.020</u>	<u>5.784.207</u>
Værdipapirer		<u>9.925.630</u>	<u>10.005.902</u>
Værdipapirer		<u>9.925.630</u>	<u>10.005.902</u>
Likvide beholdninger		<u>5.402.693</u>	<u>16.793.237</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.246.343</u>	<u>32.583.346</u>
Aktiver i alt		<u>449.574.595</u>	<u>382.211.377</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> kr.	<u>31.12.2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		825.000	825.000
Overført resultat		241.152.892	238.980.672
Egenkapital		<u>241.977.892</u>	<u>239.805.672</u>
Hensættelse til udskudt skat		48.280.131	34.205.928
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		1.500.000	1.800.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>49.780.131</u>	<u>36.005.928</u>
Gæld til realkreditinstitutter		140.029.881	88.738.674
Anden gæld		128.252	128.031
Forudbetalt leje og deposita		10.017.121	8.211.891
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>150.175.254</u>	<u>97.078.596</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	904.731
Forudbetalt fra lejere		1.227.558	2.352.834
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.239.131	5.159.060
Anden gæld		1.108.339	842.061
Hensat invendig vedligeholdelse		66.290	62.495
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.641.318</u>	<u>9.321.181</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>157.816.572</u>	<u>106.399.777</u>
Passiver i alt		<u>449.574.595</u>	<u>382.211.377</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	825.000	238.980.673	0	239.805.673
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Årets resultat	0	2.172.219	50.000.000	52.172.219
Egenkapital 31. december 2020	825.000	241.152.892	0	241.977.892

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	825.000	225.945.003	226.770.003
Årets resultat	0	13.035.669	13.035.669
Egenkapital 31. december 2019	825.000	238.980.672	239.805.672

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.307.299	1.096.400
Andre omkostninger til social sikring	11.743	12.139
Andre personaleomkostninger	0	171
	<u>1.319.042</u>	<u>1.108.710</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>349.500.000</u>	<u>323.800.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>71.538.151</u>	<u>20.568.627</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>430.200.000</u>	<u>349.500.000</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>71.538.151</u>	<u>20.568.627</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>71.538.151</u>	<u>20.568.627</u>
	<u>71.538.151</u>	<u>20.568.627</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	14.715.916	3.674.681
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-1.801</u>	<u>0</u>
	<u>14.714.115</u>	<u>3.674.681</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	193.670.577
Tilgang i årets løb	12.943.906
Afgang i årets løb	<u>-3.782.057</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>202.832.426</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	155.829.423
Årets værdireguleringer	<u>71.538.151</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>227.367.574</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>430.200.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor 4,5%, som er sammensat af en afkastprocent 3,5% samt en inflation på 1%. Afkastprocenten er det forretningskrav, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Markedsværdien er opgjort af STAD Valuar ApS pr. 31. december 2020.

Ejendommenes samlede areal udgør 19.127 m² og består af 87 lejemål. 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

DCF-beregningen er baseret på det lejedes værdi (bolig) på 1.065 kr. pr. m², og markedsleje (erhverv) på 1.466 kr. m². Derudover er der indregnet øvrige indtægter på 1.250 t.kr.

Tomgangslejen er fastlagt til 2.000 t.kr., svarende til ca. 7% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne fastlagt til 9.022 t.kr., svarende til ca. 33% af lejeindtægterne.

DCF-beregningerne er baseret på en 10 årig budgetmodel.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en diskonteringsfaktor på 4,50% baseret på en DCF-model.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	503.256.000	430.200.000	375.204.000
Ændring i dagsværdi	73.056.000	0	-54.996.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	89.643.405	140.029.881	0	140.029.881
Anden gæld	128.031	128.252	0	128.252
Forudbetalt leje og deposita	8.211.891	10.017.121	0	10.017.121
	97.983.327	150.175.254	0	150.175.254

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 143.466, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 430.200.