



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Ejendomsaktieselskabet 'Hermes'

c/o BJØRNSHOLM A/S
1260 København K

CVR-nr. 17 25 33 28

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2022

Per Bjørnsholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	13
Balance pr. 31. december 2021	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets afsnit om "anvendt regnskabspraksis", hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har vurderet, at tidligere års skøn over afkastkrav og værdiansættelse for investeringsejendommen har været estimeret på forkert grundlag. Fejlen er herefter ændret ved tilpasning af sammenligningstallene. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 24. juni 2022

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 2021 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 ejendom, beliggende i København.

Selskabet ejer 69 lejemål i ejendommen. Ejendommen 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.

Ledelsen har fastsat værdien af ejendommen ved anvendelse af en DCF-model. Risiko for betydelig tomgang er erfaringsmæssigt stærkt begrænset. I 2021 har tomgangen alene været mellem 0-1%, og der er ikke udsigt til en højere tomgang.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget et skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på 861 mio. kr. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor, og dermed markedsværdien af investeringsejendommen. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 68.192.189, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 581.454.081.

Ledelsesberetning

Selskabet er kommet godt igennem Coronapandemien, og de seneste års strategi med store investeringer i istandsættelse af ejendommen, har medført en øget interesse for at blive lejer i selskabets ejendom. Ejendommens klimaskærm er sat i stand, og det samme for op mod 75% af alle lejemål. Der er arbejdet gennemgribende med ejendommen efter strategien de sidste 8 år, med fokus på detaljen ved istandsættelse af ejendommen og de enkelte lejemål. Der er ydermere planlagt efter at fremtidige istandsættelser bliver mindre krævende og vil resultere i lavere omkostninger, ved tilpasning af lejemål til nye lejere.

Frederiksstaden generelt har en særdeles positiv udvikling, og har et fornuftigt opadstigende lejeniveau. Der arbejdes løbende med miljøet på ejendommen, og der er udarbejdet en strategi for pleje af lejerne, så de forbliver som lejere i ejendommen.

På trods af at der for regnskabsåret 2020 blev anvendt en ekstern valuar som assistance ved værdiansættelsen af selskabets ejendom, har ledelsen måtte tage til efterretning, at der var et behov for en betydelig korrektion af ejendomsværdien pr. 31. december 2020. Dette skete efter et uopfordret tilbud på selskabets ejendom, hvor der blev fremført et pristemat, som lå betydeligt over den indregnede værdi. Ledelsen iværksatte derfor en mere grundig gennemgang af grundlaget for dette estimat af selskabets ejendom. Assistance blev udført med bistand fra en ekstern ekspert, som er en af de førende i markedet og som bl.a. også arbejder med internationale investorer. Der er modtaget en gennemarbejdet rapport med et stort antal bestigelse af lejemål og indsigt i detaljen. Den forventede markedskonforme værdiansættelse er indarbejdet i årsrapporten, og i den forbindelse blev der indhentet et omfattende notat, som viste at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2020 var 778 mio. kr., hvor sidste års dagsværdi var indregnet til 430,2 mio. kr., hvilket resulterer i en samlet korrektion på 347,8 mio. kr. før skat og efter skat 271,28 mio. kr. som blev en korrektion med direkte indvirkning egenkapitalen. Der er ligeledes indhentet en grundig vurdering af selskabets ejendom pr. 31. december 2021.

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Fejl ved skøn af værdiansættelsen af investeringsejendommen, udskudt skat og egenkapitalen

Selskabets ledelse har vurderet at tidligere års skøn over afkastkrav og værdiansættelsen for investeringsejendommen er fejlbehæftet, hvorfor fejlen er ændret i sammenligningstallene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2021:

- Årets resultat efter skat ændres med t.kr. 0.
- Balancesummen ændres med t.kr. 347.800.
- Egenkapitalen ændres med t.kr. 271.284.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 2021 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 diskonteringsrate 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet med input fra et uafhængige valuarfirma.

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 omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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 forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til pensionsforpligtelser. Selskabets pensionsforpligtelse overfor tidligere direktør. 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		6.707.714	-825.322
Personaleomkostninger	1	-1.204.115	-1.319.042
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		5.503.599	-2.144.364
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	84.009.746	71.538.151
Resultat før finansielle poster		89.513.345	69.393.787
Finansielle indtægter		381.798	30.131
Finansielle omkostninger		-2.468.848	-2.537.584
Resultat før skat		87.426.295	66.886.334
Skat af årets resultat	4	-19.234.106	-14.714.115
Årets resultat		68.192.189	52.172.219
Ekstraordinært udbytte		0	50.000.000
Overført resultat		68.192.189	2.172.219
		68.192.189	52.172.219

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> kr.	<u>31.12.2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>861.000.000</u>	<u>778.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>861.000.000</u>	<u>778.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>128.252</u>	<u>128.252</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>128.252</u>	<u>128.252</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>861.128.252</u>	<u>778.128.252</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.490	46.331
Andre tilgodehavender		893.870	3.217.345
Selskabsskat		378.000	610.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.720</u>	<u>44.344</u>
Tilgodehavender		<u>1.328.080</u>	<u>3.918.020</u>
Værdipapirer		<u>10.301.277</u>	<u>9.925.630</u>
Værdipapirer		<u>10.301.277</u>	<u>9.925.630</u>
Likvide beholdninger		<u>7.733.389</u>	<u>5.402.693</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.362.746</u>	<u>19.246.343</u>
Aktiver i alt		<u>880.490.998</u>	<u>797.374.595</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> kr.	<u>31.12.2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		825.000	825.000
Overført resultat		580.629.081	512.436.892
Egenkapital		<u>581.454.081</u>	<u>513.261.892</u>
Hensættelse til udskudt skat		144.030.237	124.796.131
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		1.200.000	1.500.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>145.230.237</u>	<u>126.296.131</u>
Gæld til realkreditinstitutter		140.029.881	140.029.881
Anden gæld		128.252	128.252
Forudbetalt leje og deposita		10.815.640	10.017.121
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>150.973.773</u>	<u>150.175.254</u>
Forudbetalt fra lejere		961.664	1.227.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.166.706	5.239.131
Anden gæld		628.817	1.108.339
Hensat invendig vedligeholdelse		75.720	66.290
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.832.907</u>	<u>7.641.318</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>153.806.680</u>	<u>157.816.572</u>
Passiver i alt		<u>880.490.998</u>	<u>797.374.595</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	825.000	512.436.892	513.261.892
Årets resultat	0	68.192.189	68.192.189
Egenkapital 31. december 2021	825.000	580.629.081	581.454.081

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	825.000	238.980.673	0	239.805.673
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	271.284.000	0	271.284.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	825.000	510.264.673	0	511.089.673
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	512.436.892	0	513.261.892

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.187.808	1.307.299
Andre omkostninger til social sikring	11.880	11.743
Andre personaleomkostninger	4.427	0
	<u>1.204.115</u>	<u>1.319.042</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringssejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>430.200.000</u>	<u>349.500.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>84.009.746</u>	<u>71.538.151</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>271.284.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>861.000.000</u>	<u>430.200.000</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>84.009.746</u>	<u>71.538.151</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>84.009.746</u>	<u>71.538.151</u>
	<u>84.009.746</u>	<u>71.538.151</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	19.234.106	14.715.916
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-1.801</u>
	<u>19.234.106</u>	<u>14.714.115</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	202.832.426
Tilgang i årets løb	4.229.659
Afgang i årets løb	<u>-5.239.405</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>201.822.680</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	227.367.574
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	347.800.000
Årets værdireguleringer	<u>84.009.746</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>659.177.320</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>861.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor 4,43%, som er sammensat af en vægtet afkastprocent 2,30% samt en inflation på 2%. Afkastprocenten for boliger 2,00%, for kontorer 2,25% og detail 3,90%. 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 efter input fra RED Property Advisers P/S til fastsættelsen af dagsværdien pr. 31. december 2021.

Ejendommenes samlede areal udgør 18.943 m² og består af 69 lejemål. Arealerne udgør henholdsvis for boliger 1.285 m², for kontorer 16.401 m², for detail 1.167 m² og for ikke leje-bærende arealer 90 m². Lejlighederne er udlejet til erhverv og beboelse.

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

Selskabets investeringsejendom er delvis frivillig momsregistreret, og fradragssatsen udgør 75% pr. 31. december 2021.

Der vurderes at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn, som er omtalt i note 7.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

DCF-beregningen er baseret på det lejedes værdi (gennemsnitlig) for boliger på 1.108 kr. pr. m² og nettoleje for ialt t.kr. 1.424, markedsleje for kontorer (gennemsnitlig) på 1.408 kr. m² og nettoleje for i alt t.kr. 23.094, samt markedsleje for detail (gennemsnitlig) på kr. 2.413 og nettoleje for i alt t.kr. 2.816. Den samlede netto lejeindtægt er fastsat til t.kr. 27.334.

Tomgangslejen er samlet fastlagt til t.kr. 166, svarende til ca. 0,6% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne er samlet fastlagt til t.kr. 7.613, svarende til ca. 24% af lejeindtægterne.

DCF-beregningerne er baseret på en 15 årig budgetmodel.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en vægtet diskonteringsfaktor på 4,30% 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	4,80	4,30	3,80
Dagsværdi	707.000.000	861.000.000	1.100.000.000
Ændring i dagsværdi	-154.000.000	0	239.000.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	140.029.881	140.029.881	0	140.000.000
Anden gæld	128.252	128.252	0	128.000
Forudbetalt leje og deposita	10.017.121	10.815.640	0	10.800.000
	150.175.254	150.973.773	0	150.928.000

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget et skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på 861 mio. kr. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor, og dermed markedsværdien af investeringsejendommen. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf.

8 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 2021 udgør t.kr. 861.000.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)