



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Ejendomsaktieselskabet 'Hermes'

c/o BJØRNSHOLM A/S
Bredgade 25F
1260 København K

CVR-nr. 17 25 33 28

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. juni 2024

Per Bjørnsholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4. juni 2024

Direktion

Per Bjørnsholm
direktør

Bestyrelse

Peter Rindom
formand

Anders Gerhard Utne

Richard Arnesen

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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 regnskabsbrugerne 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 4. juni 2024

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet 'Hermes'
c/o BJØRNHOLM A/S
Bredgade 25F
1260 København K

CVR-nr.: 17 25 33 28

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: København

Bestyrelse

Peter Rindom, formand
Anders Gerhard Utne
Richard Arnesen
Finn Eckbo

Direktion

Per Bjørnsholm, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabet ejer 82 lejemål i ejendommen. Ejendommen har udelukkende beliggenhed i Indre København samt omkring trafikerede veje og gader. Den bogførte værdi er baseret på beliggenhed. Lejemålene har status som både erhvervs-, butiks- og boliglejemål.

Ledelsen har fastsat værdien af ejendommen ved anvendelse af en DCF-model. Risiko for betydelig tomgang er erfaringsmæssigt stærkt begrænset. I 2023 har tomgangen alene været mellem 0-1%, bortset fra i forbindelse med istandsættelse. Der er ikke udsigt til en højere langværende tomgang.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 14.331.415, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 395.985.101.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er en af selskabets lejere med et areal på 7% af ejendommen gået konkurs. Der er ledelsens forventning, at kunne påbegynde ombygningen af lejemålet og genudlejning af denne i løbet af 2024. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Hermes' for 2023 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 2023 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 posteringer 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 2023 er for ejendommen 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 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.

Værdiforingelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforingelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforingelse, 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		15.912.213	16.757.336
Personaleomkostninger	1	-2.076.670	-1.614.618
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		13.835.543	15.142.718
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-27.225.575	-102.860.247
Resultat før finansielle poster		-13.390.032	-87.717.529
Finansielle indtægter		691.297	140.225
Finansielle omkostninger		-5.992.179	-3.623.945
Resultat før skat		-18.690.914	-91.201.249
Skat af årets resultat	4	4.359.499	20.063.684
Årets resultat		-14.331.415	-71.137.565
Ekstraordinært udbytte		100.000.000	0
Overført resultat		-114.331.415	-71.137.565
		-14.331.415	-71.137.565

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> kr.	<u>31.12.2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>738.000.000</u>	<u>761.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>738.000.000</u>	<u>761.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>738.070.000</u>	<u>761.070.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.708	10.628
Andre tilgodehavender		704.949	314.252
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>1.720</u>
Tilgodehavender		<u>763.657</u>	<u>326.600</u>
Værdipapirer		<u>9.374.973</u>	<u>9.202.706</u>
Værdipapirer		<u>9.374.973</u>	<u>9.202.706</u>
Likvide beholdninger		<u>23.304.725</u>	<u>18.637.465</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>33.443.355</u>	<u>28.166.771</u>
Aktiver i alt		<u>771.513.355</u>	<u>789.236.771</u>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	31.12.2023 kr.	31.12.2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		825.000	825.000
Overført resultat		395.160.101	509.491.516
Egenkapital		395.985.101	510.316.516
Hensættelse til udskudt skat		117.061.346	123.296.301
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		1.600.000	1.200.000
Hensatte forpligtelser i alt		118.661.346	124.496.301
Gæld til realkreditinstitutter		240.550.419	140.029.881
Anden gæld		70.000	70.000
Forudbetalt leje og deposita		11.052.696	11.230.614
Langfristede gældsforpligtelser	6	251.673.115	151.330.495
Forudbetalt fra lejere		1.979.496	1.017.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.526.191	1.098.980
Selskabsskat		632.367	264.252
Anden gæld		960.339	627.921
Hensat indvendig vedligeholdelse		95.400	85.150
Kortfristede gældsforpligtelser		5.193.793	3.093.459
Gældsforpligtelser i alt		256.866.908	154.423.954
Passiver i alt		771.513.355	789.236.771
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	825.000	509.491.516	0	510.316.516
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000.000	-100.000.000
Årets resultat	0	-114.331.415	100.000.000	-14.331.415
Egenkapital 31. december 2023	825.000	395.160.101	0	395.985.101

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	825.000	580.629.081	581.454.081
Årets resultat	0	-71.137.565	-71.137.565
Egenkapital 31. december 2022	825.000	509.491.516	510.316.516

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	1.301.004	1.268.250
Pensioner	763.816	334.376
Andre omkostninger til social sikring	11.850	11.992
	<u>2.076.670</u>	<u>1.614.618</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-27.225.575</u>	<u>-102.860.247</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>732.000.000</u>	<u>761.000.000</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-27.225.575</u>	<u>-102.860.247</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-27.225.575</u>	<u>-102.860.247</u>
	<u>-27.225.575</u>	<u>-102.860.247</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.875.456	670.252
Årets udskudte skat	<u>-6.234.955</u>	<u>-20.733.936</u>
	<u>-4.359.499</u>	<u>-20.063.684</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	210.682.927
Tilgang i årets løb	<u>4.225.575</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>214.908.502</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	550.317.073
Årets værdireguleringer	<u>-27.225.575</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>523.091.498</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>738.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor 5,25%, som er sammensat af en vægtet afkastprocent 3,25% samt en inflation på 2%. Afkastprocenten for boliger 2,50%, for kontorer/lager 3,45% og detail 5,25%. 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 2023.

Ejendommenes samlede areal udgør 18.944 m² og består af 82 lejemål. Arealerne udgør henholdsvis for boliger 1.431 m², for kontorer/lager 16.256 m², for detail 1.257 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 77% pr. 31. december 2023.

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 (gennemsnitlig) for boliger på 1.055 kr. pr. m² og leje for ialt t.kr. 1.509, markedsleje for kontorer/lager (gennemsnitlig) på 1.581 kr. m² og leje for i alt t.kr. 25.698, markedsleje for detail (gennemsnitlig) på kr. 2.327 pr. m² og leje for i alt t.kr. 2.925, samt refunderede driftsomkostninger fra lejere for i alt t.kr. 1.033. Den samlede lejeindtægt er fastsat til t.kr. 31.166 (2024 niveau) samt en samlede netto leje på t.kr. 23.627 (2024 niveau).

Tomgangslejen er samlet fastlagt til t.kr. 403.

Driftsomkostningerne er samlet fastlagt til t.kr. 7.135.

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 2023 er der anvendt en vægtet diskonteringsfaktor vægtet diskonteringsrate 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.

	-0,25%	Basis	0,25 %
Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,00	3,25	3,50
Dagsværdi	799.000.000	738.000.000	685.000.000
Ændring i dagsværdi	61.000.000	0	-53.000.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	140.029.881	240.550.419	0	240.000.000
Anden gæld	70.000	70.000	0	70.000
Forudbetalt leje og deposita	11.230.614	11.052.696	0	11.000.000
	151.330.495	251.673.115	0	251.070.000

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 247.165, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør t.kr. 738.000.