



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Ejendomsaktieselskabet 'Hermes'

c/o BJØRNSHOLM A/S
1260 København K

CVR-nr. 17 25 33 28

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. maj 2020

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 2019	13
Balance pr. 31. december 2019	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. maj 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 5. maj 2020

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 2019 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 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.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Siden årsafslutningen er vi blevet ramt af coronakrisen, som efter en begyndelse i januar 2020, har udviklet sig til en pandemi, hvilket har påvirket erhvervslivet generelt, og i et vist omfang også Ejendomsaktieselskabet HERMES.

Det er ledelsens vurdering, at den kortvarige effekt for markedet vil være markant, og at der ligeledes forventes en længerevarende effekt.

For at imødegå tab har ledelsen søgt løsninger for de lejere som måtte være hårdest økonomisk ramt.

Som udgangspunkt foreslås udsættelse af lejebetalinger, hvor lejerne afkræves dokumentation for søgning af statens "hjælpepakker". Hvis lejeren får afslag, på grund af manglende opfyldelse af krav til støtte eller afvisning af dækning, tages en individuel drøftelse af mulige løsninger.

Så vidt muligt undgås lejerabatter, men lejerabatter har/kan være uundgåelige i nogle tilfælde.

Udsættelser med betaling af leje vil have en likviditetsforskydende effekt for selskabet, mens lejerabatter til lejerne vil medføre en reduktion i indtægterne.

Coronakrisen forventes at ville forringe muligheder for udlejning og genudlejning, hvilket på kort og mellemlang sigt, vil medføre større og længere tomgang end hidtil.

Det er også ledelsens vurdering at lejeniveauet kan komme under pres, da flere erhvervsdrivende forventes at gå konkurs og dermed vil der komme flere ledige lejemål på markedet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Hermes' for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 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 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.009.609	7.636.083
Personaleomkostninger	1	<u>-1.108.710</u>	<u>-1.086.425</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-99.101	6.549.658
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>20.568.627</u>	<u>22.712.098</u>
Resultat før finansielle poster		20.469.526	29.261.756
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-24.670	0
Finansielle indtægter		95.701	172.560
Finansielle omkostninger		<u>-3.830.207</u>	<u>-3.037.577</u>
Resultat før skat		16.710.350	26.396.739
Skat af årets resultat	3	<u>-3.674.681</u>	<u>-5.819.235</u>
Årets resultat		<u>13.035.669</u>	<u>20.577.504</u>
Overført resultat		<u>13.035.669</u>	<u>20.577.504</u>
		<u>13.035.669</u>	<u>20.577.504</u>

Efter årsregnskabs afslutning er der udloddet dkk. 50.000.000 i udbytte.

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> kr.	<u>31.12.2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>349.500.000</u>	<u>323.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>349.500.000</u>	<u>323.800.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>128.031</u>	<u>124.313</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>128.031</u>	<u>124.313</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>349.628.031</u>	<u>323.924.313</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		294.106	0
Andre tilgodehavender		3.078.409	1.544.219
Selskabsskat		2.006.568	848.029
Periodeafgrænsningsposter		<u>405.124</u>	<u>10.065</u>
Tilgodehavender		<u>5.784.207</u>	<u>2.402.313</u>
Værdipapirer		<u>10.005.902</u>	<u>10.033.593</u>
Værdipapirer		<u>10.005.902</u>	<u>10.033.593</u>
Likvide beholdninger		<u>16.793.237</u>	<u>25.716.967</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.583.346</u>	<u>38.152.873</u>
Aktiver i alt		<u>382.211.377</u>	<u>362.077.186</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> kr.	<u>31.12.2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		825.000	825.000
Overført resultat		<u>238.980.672</u>	<u>225.945.003</u>
Egenkapital	5	<u>239.805.672</u>	<u>226.770.003</u>
Hensættelse til udskudt skat		34.205.928	30.531.247
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		<u>1.800.000</u>	<u>2.100.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>36.005.928</u>	<u>32.631.247</u>
Gæld til realkreditinstitutter		88.738.674	88.388.804
Anden gæld		128.031	124.313
Forudbetalt leje og deposita		<u>8.211.891</u>	<u>7.924.709</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>97.078.596</u>	<u>96.437.826</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	904.731	555.000
Forudbetalt fra lejere		2.352.834	1.171.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.159.060	3.928.208
Anden gæld		842.061	535.334
Hensat invendig vedligeholdelse		<u>62.495</u>	<u>47.909</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.321.181</u>	<u>6.238.110</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>106.399.777</u>	<u>102.675.936</u>
Passiver i alt		<u>382.211.377</u>	<u>362.077.186</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.096.400	1.075.643
Andre omkostninger til social sikring	12.139	10.761
Andre personaleomkostninger	171	21
	<u>1.108.710</u>	<u>1.086.425</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>20.568.627</u>	<u>22.712.098</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>20.568.627</u>	<u>22.712.098</u>
	 <u>20.568.627</u>	 <u>22.712.098</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	645.678
Årets udskudte skat	<u>3.674.681</u>	<u>5.173.557</u>
	<u>3.674.681</u>	<u>5.819.235</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	188.539.204
Tilgang i årets løb	<u>5.131.373</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>193.670.577</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	135.260.796
Årets værdireguleringer	<u>20.568.627</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>155.829.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>349.500.000</u></u>

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 m² og består af 87 lejemål. Den årlige leje udgør t.kr. 23.437. 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. m².

Tomgangslejen er fastlagt til 5% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 165,21 kr. pr. m² og 14,14 % af lejeindtægterne.

Ejendomsskatterne udgør 128,09 kr. pr. m² og 10,45 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 142,94 kr. pr. m² og 11,66 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør kr. 12,55 pr. m² og 1,02 % af lejeindtægterne.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 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	396.150.000	349.500.000	312.750.000
Ændring i dagsværdi	46.650.000	0	-36.750.000

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	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

	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
Egenkapital 31. december 2018	825.000	225.945.003	226.770.003

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

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	88.943.804	89.643.405	904.731	89.643.406
Anden gæld	124.313	128.031	0	128.031
Forudbetalt leje og deposita	7.924.709	8.211.891	0	8.211.891
	96.992.826	97.983.327	904.731	97.983.328

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 88.944, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 349.500.