



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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. juni 2025

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 2024	12
Balance pr. 31. december 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. juni 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 23. juni 2025

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet 'Hermes' c/o BJØRNSHOLM A/S Bredgade 25F 1260 København K CVR-nr.: 17 25 33 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 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 begrænset. I 2024 har tomgangen været højere end normalt heriblandt som følge af der har været tre lejere der er gået konkurs samt istandsættelse af lejemål i forbindelse med fraflytning. Ledelsen forventer fremadrettet at tomgangen reduceres væsentligt, ligesom at der allerede er foretaget en genudlejning af flere lejemål.

Der er iværksat flere tiltag, til at fastholde og understøtte at lejere forbliver i ejendommen herunder udlejning af møde og konferencefaciliteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 22.736.645, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 418.721.747.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Hermes' for 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		13.871.999	15.912.213
Personaleomkostninger	1	-1.371.186	-2.076.670
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		12.500.813	13.835.543
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	24.113.038	-27.225.575
Resultat før finansielle poster		36.613.851	-13.390.032
Finansielle indtægter		1.002.081	691.297
Finansielle omkostninger		-8.464.890	-5.992.179
Resultat før skat		29.151.042	-18.690.914
Skat af årets resultat	4	-6.414.397	4.359.499
Årets resultat		22.736.645	-14.331.415
Ekstraordinært udbytte		0	100.000.000
Overført resultat		22.736.645	-114.331.415
		22.736.645	-14.331.415

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> kr.	<u>31.12.2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>762.000.000</u>	<u>738.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>762.000.000</u>	<u>738.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>70.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>70.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>762.000.000</u>	<u>738.070.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		206.595	58.708
Andre tilgodehavender		48.973	704.949
Selskabsskat		1.527.660	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.967</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.791.195</u>	<u>763.657</u>
Værdipapirer		<u>9.808.337</u>	<u>9.374.973</u>
Værdipapirer		<u>9.808.337</u>	<u>9.374.973</u>
Likvide beholdninger		<u>22.537.159</u>	<u>23.304.725</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>34.136.691</u>	<u>33.443.355</u>
Aktiver i alt		<u>796.136.691</u>	<u>771.513.355</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	31.12.2024 kr.	31.12.2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		825.000	825.000
Overført resultat		<u>417.896.747</u>	<u>395.160.101</u>
Egenkapital		<u>418.721.747</u>	<u>395.985.101</u>
Hensættelse til udskudt skat		122.893.403	117.061.346
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		<u>0</u>	<u>1.600.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>122.893.403</u>	<u>118.661.346</u>
Gæld til realkreditinstitutter		240.788.231	240.550.419
Anden gæld		0	70.000
Forudbetalt leje og deposita		<u>9.747.724</u>	<u>11.052.696</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>250.535.955</u>	<u>251.673.115</u>
Forudbetalt fra lejere		1.866.429	1.979.496
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.319.264	1.526.191
Selskabsskat		0	632.367
Anden gæld		693.833	960.339
Hensat indvendig vedligeholdelse		<u>106.060</u>	<u>95.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.985.586</u>	<u>5.193.793</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>254.521.541</u>	<u>256.866.908</u>
Passiver i alt		<u>796.136.691</u>	<u>771.513.355</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	825.000	395.160.102	100.000.000	495.985.102
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000.000	-100.000.000
Årets resultat	0	22.736.645	0	22.736.645
Egenkapital 31. december 2024	825.000	417.896.747	0	418.721.747

	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

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	1.359.331	1.301.004
Pensioner	0	763.816
Andre omkostninger til social sikring	<u>11.855</u>	<u>11.850</u>
	<u>1.371.186</u>	<u>2.076.670</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>24.113.038</u>	<u>-27.225.575</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>762.000.000</u>	<u>738.000.000</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>24.113.038</u>	<u>-27.225.575</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>24.113.038</u>	<u>-27.225.575</u>
	<u>24.113.038</u>	<u>-27.225.575</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.887.208	1.875.456
Årets udskudte skat	<u>527.189</u>	<u>-6.234.955</u>
	<u>6.414.397</u>	<u>-4.359.499</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	214.908.502
Tilgang i årets løb	1.917.818
Afgang i årets løb	<u>-2.030.855</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>214.795.465</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	523.091.498
Årets værdireguleringer	<u>24.113.037</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>547.204.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>762.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor 6,71%, som er sammensat af en vægtet afkastprocent 4,71% samt en inflation på 2,00%. Afkastprocenten for boliger 4,00%, kontorer 4,65%, detail 5,50% samt lager 6,00%. 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 2024.

Ejendommenes samlede areal udgør 19.027 m² og består af 82 lejemål. Arealerne udgør henholdsvis for boliger 1.431 m², for kontorer 14.654 m², for detail 1.257 m² og for lager 1.685 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 2024.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

DCF-beregningen er baseret på det lejedes værdi (gennemsnitlig) for boliger på 1.285 kr. pr. m², markedsleje kontorer (gennemsnitlig) på 1.817 kr. m², markedsleje detail (gennemsnitlig) på kr. 2.430 pr. m² samt markedsleje lager (gennemsnitlig) på 524 kr. m². Den samlede lejeindtægt er fastsat til t.kr. 32.400 (2025 niveau) før tomgang. Leje og driftsomkostninger forventes at normalisere sig betydeligt fra 2028 og frem. Nettolejen forventes at udgøre t.kr. 27.253 (2028 niveau).

Tomgangslejen er samlet fastlagt til t.kr. 769 (2028 niveau).

Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er samlet fastlagt til t.kr. 8.711 (2028 niveau).

DCF-beregningerne er baseret på en 15 årig budgetmodel.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en vægtet diskonteringsfaktor vægtet diskonteringsssats 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 diskonteringsssats	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,46	4,71	4,96
Dagsværdi	804.000.000	762.000.000	723.000.000
Ændring i dagsværdi	42.000.000	0	-39.000.000

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	240.550.419	240.788.231	0	241.033.459
Anden gæld	70.000	0	0	0
Forudbetalt leje og deposita	11.052.696	9.747.724	0	9.747.000
	<u>251.673.115</u>	<u>250.535.955</u>	<u>0</u>	<u>250.780.459</u>

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. 31.12.2024 udgør t.kr. 762.000.