

Ledelsesberetninger 2020

House Holding A/S – ledelsesberetning 2020

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive holdingselskab herunder køb og salg af fast ejendom, administration af egne og fremmede ejendomme, kapitalanlæg og investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 26.546.012 mod DKK 5.183.699 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 127.796.644.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

IN Ejendomme A/S – ledelsesberetning 2020

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i aktiviteter består i køb, salg og udvikling af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 27.586.544 mod DKK 5.703.501 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 101.338.218.

Balancens egenkapital udgør DKK 155.745.034 før markedsværdien af gældsplejen. I årene 2005 - 2007 blev der efter aftale med selskabets bank indgået en langsigtet sikring af en del af de kortfristede realkreditlån. Grundet udviklingen i rentemarkedet i forbindelse med finanskrisen udgør markedsværdien af denne ikke spekulative rentesikring pr. statusdagen DKK -54.406.816 før skat. Balancens reviderede egenkapital udgør herpå DKK 101.338.218.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedsudvikling

IN Ejendomme justerede sidst ejendomsværdierne i 2017 i henhold til markedsforholdene i 2017 for Københavnske ejendomme på brokvartererne.

For året 2020 blev det besluttet, at lade ekstern valuar fastsætte værdierne for ejendommene i hele koncernen, inkl. Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S. Værdierne er reguleret for større forestående moderniserings- og renoveringsopgaver.

IN Ejendomme A/S har sammen med sin 'grandsøster,' selskabet Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S, en meget homogen og attraktiv ejendomsportefølje i København. Ejendommene er dog ikke vurderet ud fra en porteføljebetragtning.

IN Ejendomme A/S har ingen boliger, som er lejet ud i ht. BRL §5, stk. 2.

Gældspleje

Gældsplejen er alene baseret på to renteswaps for lån optaget i ejendommene, og i fuldmagtsforhold varetaget af Jyske Bank.

- Fastrenteswap for DKK 40 mio. til en fast rente på 5,08%, modtagende CIBOR12-rente, der løber frem til den 31.12.2036
- Fastrenteswap for DKK 25 mio. til en fast rente på 5,23%, modtagende CIBOR6-rente, der løber frem til den 31.12.2036.

Den samlede markedsværdi af gældsplejen udgør pr. statusdagen DKK -54.406.816 mod DKK -53.171.194, i 2019, som er optaget under 'gæld til øvrige kreditinstitutter' i balancen.

Ledelsen anerkender ikke værdisætningen af renteswaps foretaget af Jyske Bank. Der er indhentet to uvildige, eksterne vurderinger, som fastsætter værdierne af de to renteswaps, inkl. xVA til DKK – 40.641.233 mod Jyske Bank værdi på DKK – 54.406.816. Alene grundet FSRs nyligt reviderede procedure for angivelse af værdier af renteswaps anvendes Jyske Banks værdier under protest.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er ejendommen Nordre Fasanvej 148, 2000 Frederiksberg, erhvervet.

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S – ledelsesberetning 2020

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 17.438.825 mod DKK 6.542.230 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 108.496.587.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedsudvikling

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S justerede sidst ejendomsværdierne i 2017 i henhold til markedsforholdene i 2017 for Københavnske ejendomme på brokvartererne. For året 2020 blev det besluttet at lade ekstern valuar fastsætte værdierne for ejendommene i hele koncernen, inkl. IN Ejendomme A/S. Værdierne er reguleret for større forestående moderniserings- og renoveringsopgaver.

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S har sammen med sin 'grandsøster,' selskabet IN Ejendomme A/S, en meget homogen og attraktiv ejendomsportefølje i København. Ejendommene er dog ikke vurderet ud fra en porteføljebetragtning.

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S har ingen boliger, som er lejet ud i ht. BRL §5, stk. 2.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er ejendommen Hørsholmsgade 30-32, 2200 København N, erhvervet.

E/S Mimersgade A/S – ledelsesberetning 2020

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udvikling af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 4.147.278 mod DKK 2.284.000 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 35.331.705.

Med opskrivningen af ejendomsværdien til gældende markedsværdi, er der en tilvækst i DKK 3.404.400.

Der henvises til ledelsesberetningen i moderselskabet Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

01.08.2021/JIN