

Ledelsesberetninger 2021

House Holding A/S – ledelsesberetning 2021

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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 31.119.804 mod DKK 26.546.012 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 176.723.913.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

IN Ejendomme A/S – ledelsesberetning 2021

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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 31.593.743 mod DKK 27.586.544 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 152.739.425.

Balancens egenkapital udgør DKK 176.427.921 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 -34.219.194 før skat. Balancens reviderede egenkapital udgør herpå DKK 142.208.727.

Soliditetsgraden ekskl. SWAPs udgør 38%, inkl. SWAPs 31%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedsudvikling

Vi har som tidligere år gennemført en reel analyse af markedsudviklingen og værdivurdering af vores portefølje.

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.

Gennem de sidste 6-8 måneder har vi fået præsenteret en del investeringsejendomme i Københavns brokvarterer og i 'K'. Generelt for disse har været en kvadratmeterpris fra DKK 45.000,- og op over den magiske grænse på DKK 50.000,-. Dette sammenholdt med afkast fra omkring 1,5% op til knap 3,5%, oftest med mindre udviklingspotentiale og baseret på § 5.2 moderniseringer.

Aktuelt har vi i IN Ejendomme A/S en gennemsnitlig værdi per kvadratmeter på DKK 36.834,-, et vægtet afkast på 3,30 % ved en moderniseringsgrad på 78%, og ingen § 5.2 moderniseringer.

Gældspleje

Gældsplejen er alene baseret på to renteswap 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.

Jyske Banks samlede markedsværdi af gældsplejen udgør pr. statusdagen DKK -47.125.041 mod DKK -54.406.816 i 2020.

Gældsplejen er i henhold til gældende regler reguleret for de to SWAPs markedsværdier inkl. xVA til DKK -34.219.194, som er anvendt i årsrapporten og optaget under 'gæld til øvrige kreditinstitutter' i balancen.

Værdien af SWAPs udgør d.d. ca. DKK 17 mio., inkl. xVA.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet erhvervet ejendommen Gåsebæksvej 5-7, 2500 Valby, og udover en låneomlægning, som sikrer afdragsfrihed i de kommende 10 år, er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S – ledelsesberetning 2021

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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 57.305.349 mod DKK 17.438.825 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 162.801.935.

Soliditetsgrad på 50%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedsudvikling

I 2020 besluttede regeringen delvis at finansiere 'Arne-pensionen' med indførelse af lagerbeskatning af ejendomsporteføljer i selskaber med en værdi over DKK 100 mio. Det er endnu uvist, efter hvilket grundlag ejendomsværdierne skal fastsættes. Det er endnu uvist, om ældre porteføljer rammes. Og det er endnu uvist om alle selskabstyper inddrages. Men det betyder at en hel branche i øjeblikket går i uvished om, hvordan virksomhedens likvide situation kan komme til at se ud efter selvangivelsen for 2023 er afleveret. En mere direkte konsekvens bliver, at en enhver ejendomsvirksomhed, med respekt for sig selv og sine værdier sikrer sig, at ejendommen ikke står bogført til en for lav værdi ved indgangen til 2023.

For 2020-regnskabet anvendte vi en valuar til værdifastsættelse. Både vi og vor finansielle partner, Jyske Kredit, fandt valuarværdierne for konservative, men vi fastholdt vurderingen i regnskabet.

Så på trods af muligt ændret skattegrundlag og valuarvurderingen 2020, har vi som tidligere år gennemført en reel analyse af markedsudviklingen og værdivurdering af vores portefølje. 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.

Vi har gennem de sidste 6-8 måneder fået præsenteret en del investeringsejendomme i Københavns brokvarterer og i 'K'. Generelt for disse har været en kvadratmeterpris fra DKK 45.000,- og op over den magiske grænse på DKK 50.000,-. Dette sammenholdt med afkast fra omkring 1,5% op til knap 3,5%, oftest med mindre udviklingspotentiale og baseret på § 5.2 moderniseringer.

Aktuelt har vi i Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S en gennemsnitlig værdi per kvadratmeter på DKK 39.257, et vægtet afkast på 2,88% ved en moderniseringsgrad på 65%, heraf ingen § 5.2 moderniseringer.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke kommet nye ejendomme til i porteføljen, og udover en låneomlægning, som sikrer afdragsfrihed i de kommende 10 år, er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

E/S Mimersgade A/S – ledelsesberetning 2021

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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 10.747.789 mod DKK 4.147.278 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 43.579.495.

Med opskrivningen af ejendomsværdien til gældende markedsværdi, er der en tilvækst i DKK 11.177.236. Soliditetsgrad på 51%.

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.