

**Høgh & Rousing Ejendomme A/S**

**Grønnegade 77B**

**8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 10 15 46 69**

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 07/05 2019

---

Mads Høgh  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Høgh & Rousing Ejendomme A/S  
Grønnegade 77B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 10 15 46 69  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 15. december 2003  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Allan Rousing, formand  
Mads Høgh  
Niels Lomborg

### Direktion

Mads Høgh, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Advokat

Niels Lomborg, HjulmandKaptain

### Pengeinstitut

Djurslands Bank

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Høgh & Rousing Ejendomme A/S.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. april 2019

### Direktion

Mads Høgh  
direktør

### Bestyrelse

Allan Rousing  
formand

Mads Høgh

Niels Lomborg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Høgh & Rousing Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Høgh & Rousing Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

Vores 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 regnskabsbrugere 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 opretholder 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 29. april 2019

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje værdipapirer, herunder aktier og fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 8.837.763, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 27.073.358.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### Finansiering

Selskabet har et stærkt kapitalberedskab, da selskabet er en del af Høgh & Rousing Koncernen.

### Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

#### Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet realkreditgæld, men selskabet foretager næsten fuld afdækning af renterisici vha. to renteswapkontrakter.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høgh & Rousing Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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 huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, som består af periodiserede huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### 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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 investeringsjendomme er pr. 31. december 2018 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Høgh & Rousing Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver består af deposita.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.879.230</b>	<b>1.564.482</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>0</u>	<u>(6.700)</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.879.230</b>	<b>1.557.782</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>200.000</u>	<u>(647.219)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.079.230</b>	<b>910.563</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.389.351	3.325.256
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.283.452	1.374.904
Finansielle indtægter	3	138.390	746.002
Finansielle omkostninger	4	<u>(2.148.580)</u>	<u>(2.876.428)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.741.843</b>	<b>3.480.297</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(904.080)</u>	<u>268.380</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.837.763</u></b>	<b><u>3.748.677</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.672.802	2.036.871
Overført resultat		<u>3.164.961</u>	<u>1.711.806</u>
		<b><u>8.837.763</u></b>	<b><u>3.748.677</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	66.382.230	67.548.652
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>66.382.230</u></b>	<b><u>67.548.652</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	4.301.318	911.967
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	4.168.712	1.885.261
Deposita		31.623	25.989
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.501.653</u></b>	<b><u>2.823.217</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>74.883.883</u></b>	<b><u>70.371.869</u></b>
Investeringsejendomme bestemt for salg		0	7.305.923
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>7.305.923</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.451.100	20.133
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.137.812	5.816.439
Andre tilgodehavender		19.153.770	16.060.308
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>55.742.682</u></b>	<b><u>21.896.880</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.876.983</u></b>	<b><u>10.953.804</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>62.619.665</u></b>	<b><u>40.156.607</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>137.503.548</u></b>	<b><u>110.528.476</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.380.030	2.707.228
Overført resultat		<u>18.193.328</u>	<u>15.167.605</u>
<b>Egenkapital</b>	10	<b><u>27.073.358</u></b>	<b><u>18.374.833</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	11	<u>1.020.808</u>	<u>633.635</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.020.808</u></b>	<b><u>633.635</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		41.174.865	41.632.319
Deposita		<u>1.386.940</u>	<u>1.310.518</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b><u>42.561.805</u></b>	<b><u>42.942.837</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	461.623	2.056.046
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.090.217
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.505.855	0
Selskabsskat		244.004	45.130
Skyldigt sambeskatningsbidrag		258.575	0
Anden gæld		57.143.840	39.749.948
Periodeafgrænsningsposter		<u>233.680</u>	<u>635.830</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>66.847.577</u></b>	<b><u>48.577.171</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>109.409.382</u></b>	<b><u>91.520.008</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>137.503.548</u></b>	<b><u>110.528.476</u></b>
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		



## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	2.707.228	15.167.605	18.374.833
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	(178.510)	(178.510)
Årets resultat	0	5.672.802	3.164.961	8.837.763
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	39.272	39.272
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>8.380.030</b>	<b>18.193.328</b>	<b>27.073.358</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0	6.700
	<b>0</b>	<b>6.700</b>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6.700
	<b>0</b>	<b>6.700</b>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	(1.642.489)
Salg af investeringsejendomme	200.000	516.875
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>200.000</b>	<b>(1.125.614)</b>
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	0	478.395
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<b>200.000</b>	<b>(647.219)</b>
	<b>200.000</b>	<b>(647.219)</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	40.590	56.805
Andre finansielle indtægter	97.800	689.158
Rentegodtgørelse for acontoskat	0	39
	<b>138.390</b>	<b>746.002</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.148.580	2.876.428
	<u><b>2.148.580</b></u>	<u><b>2.876.428</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	502.579	0
Årets udskudte skat	387.173	73.980
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(24.944)	0
	<u><b>864.808</b></u>	<u><b>73.980</b></u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	904.080	(268.380)
Skat af egenkapitalbevægelser	(39.272)	342.360
	<u><b>864.808</b></u>	<u><b>73.980</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	63.072.229
Tilgang i årets løb	318.366
Afgang i årets løb	<u>(1.684.788)</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>61.705.807</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	4.476.423
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>4.676.423</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>66.382.230</u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Boligudlejnings- og kontorejendomme i Aarhus

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultat det seneste år på 3.261 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da dette både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 4,9 %, hvilket ligger på niveau med det generelle afkastkrav for nyere boligudlejnings- og kontorejendomme i Aarhus ifølge Colliers. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 66.382 t.kr.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 11 % og 13 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 3 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,4 % - 5,4 %. Det kan opgøres til 4,9 %.

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)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,40	4,90	5,40
Dagsværdi	73.926.000	66.382.230	60.236.000
Ændring i dagsværdi	7.543.770	0	(6.146.230)

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	20.289
Kostpris 31. december 2018	20.289
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	20.289
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	20.289
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	50.000	100.000
Afgang i årets løb	0	(50.000)
Kostpris 31. december 2018	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	861.967	(538.289)
Årets afgang	0	(1.925.000)
Årets resultat	<u>3.389.351</u>	<u>3.325.256</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>4.251.318</u>	<u>861.967</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>4.301.318</u></b>	<b><u>911.967</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Baldersgade 55 ApS	Aarhus	100 %	<u>4.301.318</u>	<u>3.389.351</u>
			<u>4.301.318</u>	<u>3.389.351</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	40.000	40.000
Kostpris 31. december 2018	40.000	40.000
Værdireguleringer 1. januar 2018	1.845.261	670.357
Årets resultat	2.283.451	1.374.904
Udbytte modtaget	0	(200.000)
Værdireguleringer 31. december 2018	4.128.712	1.845.261
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>4.168.712</b>	<b>1.885.261</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 71-73 ApS	Aarhus	50 %	4.168.712	2.283.452

## 10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>11 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	633.635	559.655
Hensat i året	387.173	73.980
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b>1.020.808</b>	<b>633.635</b>
Materielle anlægsaktiver	1.020.808	974.140
Skattemæssigt underskud	0	(340.505)
	<b>1.020.808</b>	<b>633.635</b>

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	43.688.365	41.636.488	461.623	39.507.692
Deposita	1.310.518	1.386.940	0	0
	<b>44.998.883</b>	<b>43.023.428</b>	<b>461.623</b>	<b>39.507.692</b>

## 13 Eventualposter mv.

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkautionsforpligtelse overfor Baldersgade 55 ApS for alt mellemværende med Djurslands Bank.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.



## Noter til årsrapporten

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 41.637, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 66.382.

Til sikkerhed for tilknyttede selskabers bankgæld har selskabet givet ejerpant på t.kr. 13.000 i ovennævnte ejendomme.