

Høgh & Rousing Ejendomme A/S

Grønnegade 77B

8000 Aarhus C

CVR-nr. 10 15 46 69

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25/04 2017

Mads Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	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
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Allan Rousing, formand
Niels Lomborg
Mads Høgh

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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. april 2017

Direktion

Mads Høgh
direktør

Bestyrelse

Allan Rousing
formand

Niels Lomborg

Mads Høgh

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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 10. april 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Praksis for indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs krav.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

For 2016 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøget med t.kr. 25.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.888.591, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 13.412.336.

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 hel afdækning af renterisici vha. to renteswapkontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høgh & Rousing Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Praksis for indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs krav.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

For 2016 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøget med t.kr. 25.

Årsrapporten for 2016 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 og andre driftsindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Beløb til vedligeholdelsesforpligtelser, som opkræves over huslejen og ikke indbetales til Grundejernes Investeringsfond, omkostningsføres under ejendommens driftsomkostninger med modpost under hensatte forpligtelser.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Af- og nedskrivninger

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

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jfr. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investerings-ejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye og forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommenes drift.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

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.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		7.049.285	9.166.906
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>3.200</u>	<u>(6.789)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		7.052.485	9.160.117
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>(903.275)</u>	<u>(3.157.803)</u>
Resultat før finansielle poster		6.149.210	6.002.314
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(304.821)	(233.468)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		290.322	285.660
Finansielle indtægter	4	545.700	421.982
Finansielle omkostninger	5	<u>(2.965.895)</u>	<u>(2.791.103)</u>
Resultat før skat		3.714.516	3.685.385
Skat af årets resultat	6	<u>(825.925)</u>	<u>(799.670)</u>
Årets resultat		<u>2.888.591</u>	<u>2.885.715</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		(209.678)	285.660
Overført resultat		<u>3.098.269</u>	<u>2.600.055</u>
		<u>2.888.591</u>	<u>2.885.715</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	68.779.854	64.226.580
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	6.700	13.500
Materielle anlægsaktiver		<u>68.786.554</u>	<u>64.240.080</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	12.193	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	710.357	920.035
Deposita		25.989	38.232
Finansielle anlægsaktiver		<u>748.539</u>	<u>958.267</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>69.535.093</u>	<u>65.198.347</u>
Investeringsejendomme bestemt for salg		4.289.488	11.024.308
Varebeholdninger		<u>4.289.488</u>	<u>11.024.308</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.250	6.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.254.473	5.370.016
Andre tilgodehavender		1.098.883	6.197.639
Tilgodehavender		<u>18.359.606</u>	<u>11.573.905</u>
Likvide beholdninger		<u>3.192.841</u>	<u>492.288</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>25.841.935</u>	<u>23.090.501</u>
Aktiver i alt		<u>95.377.028</u>	<u>88.288.848</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		670.357	880.035
Overført resultat		<u>12.241.979</u>	<u>11.204.187</u>
Egenkapital		<u>13.412.336</u>	<u>12.584.222</u>
Hensættelse til udskudt skat	11	<u>559.655</u>	<u>314.890</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>559.655</u>	<u>314.890</u>
Gæld til realkreditinstitutter		44.058.032	44.111.762
Deposita		<u>1.288.615</u>	<u>1.155.231</u>
Langfristede gældsforpligtelser	12	<u>45.346.647</u>	<u>45.266.993</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	719.447	739.090
Kreditinstitutter		0	492.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.010	2.120.559
Gæld til associerede virksomheder		0	2.858.454
Selskabsskat		45.130	45.130
Anden gæld		34.912.398	23.848.832
Periodeafgrænsningsposter		<u>235.405</u>	<u>18.534</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>36.058.390</u>	<u>30.122.743</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>81.405.037</u>	<u>75.389.736</u>
Passiver i alt		<u>95.377.028</u>	<u>88.288.848</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	880.035	11.178.998	12.559.033
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.189</u>	<u>25.189</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016	500.000	880.035	11.204.187	12.584.222
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	(2.641.637)	(2.641.637)
Årets resultat	0	(209.678)	3.098.269	2.888.591
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>581.160</u>	<u>581.160</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>500.000</u>	<u>670.357</u>	<u>12.241.979</u>	<u>13.412.336</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 5 år på 3.040 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 4,5 % svarende til det generelle afkastkrav for bedst beliggende boligejendomme i Aarhus ifølge Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 68.830 t.kr.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	6.800	6.789
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>(10.000)</u>	<u>0</u>
	<u>(3.200)</u>	<u>6.789</u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.800	6.789
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	<u>(10.000)</u>	<u>0</u>
	<u>(3.200)</u>	<u>6.789</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	(903.275)	(1.850.053)
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>(3.634.578)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(903.275)</u>	<u>(5.484.631)</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>2.326.828</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>2.326.828</u>
	<u>(903.275)</u>	<u>(3.157.803)</u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	222.471	176.841
Renteindtægter associerede virksomheder	131.630	23.042
Andre finansielle indtægter	191.599	222.099
	545.700	421.982
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	83.372	96.908
Andre finansielle omkostninger	2.882.523	2.694.195
	2.965.895	2.791.103
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	45.130
Årets udskudte skat	244.765	754.540
	244.765	799.670
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	825.925	799.670
Skat af egenkapitalbevægelser	(581.160)	0
	244.765	799.670

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	57.837.893
Tilgang i årets løb	5.339.924
Kostpris 31. december 2016	<u>63.177.817</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	6.388.687
Årets værdireguleringer	<u>(786.650)</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>5.602.037</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>68.779.854</u>

8 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>20.289</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>20.289</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	6.789
Årets afskrivninger	<u>6.800</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>13.589</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>6.700</u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	50.000	50.000
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris 31. december 2016	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	(233.468)	0
Årets resultat	(304.821)	(233.468)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>450.482</u>	<u>183.468</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>(87.807)</u>	<u>(50.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>12.193</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Baldersgade 55 ApS	Aarhus	100 %	(450.482)	(267.014)
Rådmandsgade 32 ApS	Aarhus	100 %	12.193	(37.807)
			<u>(438.289)</u>	<u>(304.821)</u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	40.000	40.000
Kostpris 31. december 2016	40.000	40.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	880.035	594.375
Årets resultat	290.322	285.660
Udbytte til moderselskabet	(500.000)	0
Værdireguleringer 31. december 2016	670.357	880.035
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	710.357	920.035

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 71-73 ApS	Aarhus	50 %	710.357	290.322

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
11 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	314.890	(439.650)
Hensat i året	<u>244.765</u>	<u>754.540</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	<u>559.655</u>	<u>314.890</u>

12 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2016</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2016</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	44.850.852	44.777.479	719.447	40.390.077
Deposita	<u>1.155.231</u>	<u>1.288.615</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>46.006.083</u>	<u>46.066.094</u>	<u>719.447</u>	<u>40.390.077</u>

13 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet garantier på 2.000 t.kr. overfor realkreditinstitut.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 44.777 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 68.780 t.kr. (31.12.2015: 64.227 t.kr.).

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