

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Høgh og Rousing Ejendomme A/S

Grønnegade 77B

8000 Aarhus C

CVR-nr. 10 15 46 69

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 05/06 2023

Mads Høgh
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	13
Balance pr. 31. december 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 10 15 46 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 15. december 2003
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Allan Rousing, formand
Mads Høgh
Niels Lomborg

Direktion

Mads Høgh, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt 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 2022 for Høgh og 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. juni 2023

Direktion

Mads Høgh
direktør

Bestyrelse

Allan Rousing
formand

Mads Høgh

Niels Lomborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Høgh og Rousing Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Høgh og Rousing Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 1. juni 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

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 1 og 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.790.940, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 36.442.622.

Årets resultat stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høgh og Rousing Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 1.671 t.kr. i 2022 samt 2.515 t.kr. i 2021, leverandører af varer og tjenesteydelser er øget med 1.509 t.kr. i 2022 samt 2.430 t.kr. i 2021 og periodeafgrænsningsposter er øget med 162 t.kr. i 2022 samt 85 t.kr. i 2021.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes 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.

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.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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 videresalg.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme 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 regnskabs- mæssige 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 diskonteringsmodel- ler.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkast- baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalind- tjening 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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 og Rousing Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Høgh og Rousing Ejendomme A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettoprovenuet 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.706.517	2.317.084
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	562.877	676.473
Finansielle indtægter	3	28.210	17.454
Finansielle omkostninger	4	<u>(1.153.676)</u>	<u>(1.864.290)</u>
Resultat før skat		2.143.928	1.146.721
Skat af årets resultat	5	<u>(352.988)</u>	<u>(122.132)</u>
Årets resultat		<u>1.790.940</u>	<u>1.024.589</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		562.877	(4.572.256)
Overført resultat		<u>1.228.063</u>	<u>5.596.845</u>
		<u>1.790.940</u>	<u>1.024.589</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>66.301.900</u>	<u>66.301.900</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>66.301.900</u>	<u>66.301.900</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	7.704.512	7.141.635
Deposita		<u>23.873</u>	<u>23.873</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>7.728.385</u>	<u>7.165.508</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>74.030.285</u>	<u>73.467.408</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.000	54.755
Andre tilgodehavender		588.967	717.308
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		158.761	190.800
Periodeafgrænsningsposter		<u>178</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>755.906</u>	<u>962.863</u>
Likvide beholdninger		<u>2.084.891</u>	<u>11.706.397</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.840.797</u>	<u>12.669.260</u>
Aktiver i alt		<u>76.871.082</u>	<u>86.136.668</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.654.512	7.091.635
Overført resultat		<u>28.288.110</u>	<u>20.863.869</u>
Egenkapital		<u>36.442.622</u>	<u>28.455.504</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>3.227.926</u>	<u>3.227.926</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.227.926</u>	<u>3.227.926</u>
Gæld til realkreditinstitutter		33.949.066	34.000.680
Deposita		1.335.505	1.357.773
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser	1	<u>0</u>	<u>15.956.818</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>35.284.571</u>	<u>51.315.271</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	51.973	73.913
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.532.136	2.458.307
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.495	74.517
Selskabsskat		71.389	434.034
Anden gæld		70.346	3.627
Periodeafgrænsningsposter		<u>167.624</u>	<u>93.569</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.915.963</u>	<u>3.137.967</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>37.200.534</u>	<u>54.453.238</u>
Passiver i alt		<u>76.871.082</u>	<u>86.136.668</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	7.091.635	20.863.869	28.455.504
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	7.943.818	7.943.818
Årets resultat	0	562.877	1.228.063	1.790.940
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(1.747.640)	(1.747.640)
Egenkapital 31. december 2022	500.000	7.654.512	28.288.110	36.442.622

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Regulering af dagsværdi på renteswaps		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>(15.956.818)</u>	<u>(20.398.662)</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>6.196.178</u>	<u>4.441.844</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>(15.956.818)</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>562.877</u>	<u>676.473</u>
	<u>562.877</u>	<u>676.473</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>28.210</u>	<u>17.454</u>
	<u>28.210</u>	<u>17.454</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.153.676</u>	<u>1.864.290</u>
	<u>1.153.676</u>	<u>1.864.290</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.259.389	1.272.034
Årets udskudte skat	0	18.096
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	8
Sambeskatningsbidrag	<u>(158.761)</u>	<u>(190.800)</u>
	<u>2.100.628</u>	<u>1.099.338</u>
 der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	352.988	122.132
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>1.747.640</u>	<u>977.206</u>
	<u>2.100.628</u>	<u>1.099.338</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	51.629.510
Kostpris 31. december 2022	51.629.510
Værdireguleringer 1. januar 2022	14.672.390
Værdireguleringer 31. december 2022	14.672.390
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	66.301.900

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom og 5 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.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

* Boligejendomme beliggende i Aarhus 4,17%.

* Kontorejendomme beliggende i Aarhus 0-8,29% (vægtet gennemsnit 6,24%).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,52% pr. 31. december 2022, hvilket ligger lidt over niveau for det generelle afkastkrav for nyere boligudlejnings- og kontorejendomme i Aarhus.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Der er et enkelt loftrum, der ikke er udlejet i 2022 og dermed har et afkast på 0%. Alle øvrige ejendommene er fuldt udlejet i 2022 og de ligger alle enkeltvis lidt over niveau for det generelle afkastkrav.

Investeringssejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 66.302 t.kr.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Boligejendomme:

Driftsomkostningerne udgør ca. 7% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 2% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør ca. 4% af lejeindtægterne.

Kontorejendomme:

Driftsomkostningerne udgør ca. 15% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 2 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør ca. 2% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 4,52 %.

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	4,02	4,52	5,02
Dagsværdi	74.547.933	66.301.896	59.698.421
Ændring i dagsværdi	8.246.037	0	(6.603.475)

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	50.000	6.090.000
Afgang i årets løb	0	(6.040.000)
Kostpris 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	7.091.635	11.663.891
Årets afgang	0	(5.248.729)
Årets resultat	<u>562.877</u>	<u>676.473</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>7.654.512</u>	<u>7.091.635</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>7.704.512</u>	<u>7.141.635</u>

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 %	7.704.512	562.877

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	3.227.926	3.209.830
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(1.747.640)	(959.110)
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>1.747.640</u>	<u>977.206</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>3.227.926</u>	<u>3.227.926</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>3.227.926</u>	<u>3.227.926</u>
	<u>3.227.926</u>	<u>3.227.926</u>

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2022</u>	<u>31. december 2022</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
			<u>næste år</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	34.074.593	34.001.039	51.973	33.297.726
Deposita	1.357.773	1.335.505	0	0
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser	<u>15.956.818</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>51.389.184</u>	<u>35.336.544</u>	<u>51.973</u>	<u>33.297.726</u>

Noter til årsrapporten

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautionsforpligtelse overfor Baldersgade 55 ApS for alt mellemværede med Djurslands Bank.

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse for 2 lån i Nykredit Bank til Søften Erhvervspark A/S. Restgæld udgør hhv. 1.396.270 EUR og 14.162.034 DKK pr. 31. december 2022.

Selskabet er som administrationselskab 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 34.001, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 55.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede selskabers bankgæld.