

**Høgh & Rousing Ejendomme A/S**

**Grønnegade 77B**

**8000 Aarhus C**

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

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 08/04 2020

---

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 2019	12
Balance pr. 31. december 2019	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 2019  
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. april 2020

### 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 7. april 2020

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret 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 5.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.672.294, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 25.800.991.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### *Finansiering*

Selskabets rentebærende gæld består primært af variabelt forrentet realkreditgæld. Der er dog indgået renteswap til sikring af en fast rente af prioritetsgælden, hvorved renterisikoen er afdækket.

Der henvises til note 11.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høgh & Rousing Ejendomme A/S for 2019 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 2019 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 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.

## 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

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. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### 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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 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 tillæg eller fradrag 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.

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter udelukkende likvide beholdninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

### 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.257.374</b>	<b>5.879.230</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.457.374</b>	<b>6.079.230</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		622.190	3.389.351
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	2.283.452
Finansielle indtægter	2	156.497	138.390
Finansielle omkostninger	3	<u>(2.267.531)</u>	<u>(2.148.580)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.968.530</b>	<b>9.741.843</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(296.236)</u>	<u>(904.080)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.672.294</u></b>	<b><u>8.837.763</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		622.190	5.672.802
Overført resultat		<u>1.050.104</u>	<u>3.164.961</u>
		<b><u>1.672.294</u></b>	<b><u>8.837.763</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	61.897.443	66.382.230
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>61.897.443</u></b>	<b><u>66.382.230</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	15.092.220	4.301.318
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	4.168.712
Deposita		<u>23.873</u>	<u>31.623</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.116.093</u></b>	<b><u>8.501.653</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>77.013.536</u></b>	<b><u>74.883.883</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.100	27.451.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.911.593	9.137.812
Andre tilgodehavender		19.086.052	19.153.770
Selskabsskat		2.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>464.222</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>24.506.967</u></b>	<b><u>55.742.682</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>13.795.394</u></b>	<b><u>6.876.983</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>38.302.361</u></b>	<b><u>62.619.665</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>115.315.897</u></b>	<b><u>137.503.548</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.002.220	8.380.030
Overført resultat		<u>16.298.771</u>	<u>18.193.328</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>25.800.991</u></b>	<b><u>27.073.358</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>950.721</u>	<u>1.020.808</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>950.721</u></b>	<b><u>1.020.808</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		39.416.983	41.174.865
Deposita		1.361.616	1.386.940
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser		<u>18.678.779</u>	<u>14.903.573</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b><u>59.457.378</u></b>	<b><u>57.465.378</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	467.204	461.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.994	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.858	8.505.855
Selskabsskat		0	244.004
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	258.575
Anden gæld		28.541.877	42.240.267
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.874</u>	<u>233.680</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>29.106.807</u></b>	<b><u>51.944.004</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>88.564.185</u></b>	<b><u>109.409.382</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>115.315.897</u></b>	<b><u>137.503.548</u></b>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		



## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	8.380.030	18.193.328	27.073.358
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	(3.775.206)	(3.775.206)
Årets resultat	0	622.190	1.050.104	1.672.294
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	830.545	830.545
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>9.002.220</b>	<b>16.298.771</b>	<b>25.800.991</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Salg af investeringsejendomme	200.000	200.000
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>Værdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	32.356	40.590
Andre finansielle indtægter	115.295	97.800
Andre reguleringer af finansielle indtægter	8.846	0
	<b>156.497</b>	<b>138.390</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.267.531	2.148.580
	<b>2.267.531</b>	<b>2.148.580</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	502.579
Årets udskudte skat	(70.087)	387.173
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	(24.944)
Sambeskatningsbidrag	(464.222)	0
	<b>(534.309)</b>	<b>864.808</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	296.236	904.080
Skat af egenkapitalbevægelser	(830.545)	(39.272)
	<b>(534.309)</b>	<b>864.808</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	61.705.807
Afgang i årets løb	<u>(4.684.787)</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>57.021.020</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	4.676.423
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>4.876.423</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>61.897.443</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 3.128 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 5,05 %, 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. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 61.897 t.kr.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 13 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 3 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 5,05 %.

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	4,55	5,05	5,55
Dagsværdi	68.694.000	61.897.443	56.325.000
Ændring i dagsværdi	6.796.557	0	(5.572.443)

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2019	20.289
Kostpris 31. december 2019	20.289
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	20.289
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	20.289
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	50.000	50.000
Overførsler i årets løb	6.040.000	0
Kostpris 31. december 2019	<u>6.090.000</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	4.251.318	861.967
Årets resultat	2.453.479	3.389.351
Årets opskrivninger, netto	(1.831.289)	0
Overførsler i årets løb	4.128.712	0
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>9.002.220</u>	<u>4.251.318</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>15.092.220</u></b>	<b><u>4.301.318</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 %	5.767.455	1.466.137
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 71-73 ApS	Aarhus	100 %	9.324.765	987.342
			<u>15.092.220</u>	<u>2.453.479</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	40.000	40.000
Tilgang i årets løb	6.000.000	0
Overførsler i årets løb	<u>(6.040.000)</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>40.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	4.128.712	1.845.261
Årets resultat	0	2.283.451
Overførsler i årets løb	<u>(4.128.712)</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>0</u>	<u>4.128.712</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.168.712</u></b>
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	1.020.808	633.635
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	760.458	426.445
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>(830.545)</u>	<u>(39.272)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>	<b><u>950.721</u></b>	<b><u>1.020.808</u></b>
Materielle anlægsaktiver	1.066.809	1.020.808
Skattemæssigt underskud	<u>(116.088)</u>	<u>0</u>
	<b><u>950.721</u></b>	<b><u>1.020.808</u></b>

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

## Noter til årsrapporten

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.636.488	39.884.187	467.204	37.665.591
Deposita	1.386.940	1.361.616	0	0
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser	<u>14.903.573</u>	<u>18.678.779</u>	<u>0</u>	<u>18.678.779</u>
	<b><u>57.927.001</u></b>	<b><u>59.924.582</u></b>	<b><u>467.204</u></b>	<b><u>56.344.370</u></b>

### 11 Eventualforpligtelser

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

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.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på t.kr. 18.679. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 40.000 med udløb i hhv. 2032 og 2034.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 39.884, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 61.897.

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