



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# I. R. H. Ejendomsselskab ApS

Thorvaldsensgade 34, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 10 23 79 04

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2023.

---

**Henning Poulsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for I. R. H. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 16. maj 2023

### Direktion

Inger Hove

Henning Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i I. R. H. Ejendomsselskab ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for I. R. H. Ejendomsselskab ApS 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 revisorers etiske adfærd (IESBA 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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.

Aabyhøj, den 16. maj 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**John Lindholm Bode**

statsautoriseret revisor  
mne32840

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

I. R. H. Ejendomsselskab ApS  
Thorvaldsensgade 34  
8000 Aarhus C

Telefon: 86190700

CVR-nr.: 10 23 79 04

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Inger Hove  
Henning Poulsen

**Revision**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 36 L  
8230 Aabyhøj

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive handel med fast ejendom og ejendomsadministration samt investering i andre værdipapirer og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 808.631 kr. mod 1.065.679 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -71.727.805 kr. mod 6.409.459 kr. sidste år.

Årets resultatet er væsentligt påvirket af kursudviklingen på selskabets beholdning af andre kapitalandele jf. note 1 og 3.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for I. R. H. Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder avance ved salg af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme.

#### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg indeholder ejendomme med henblik på salg. Ejendommene er indregnet og målt til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til bindingsforpligtelse vedrørende Grundejernes Investeringsfond

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>808.631</b>	<b>1.065.679</b>
1 Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-66.476.246	7.810.723
Andre finansielle indtægter	0	309.140
Øvrige finansielle omkostninger	-7.541.329	-1.188.358
<b>Resultat før skat</b>	<b>-73.208.944</b>	<b>7.997.184</b>
2 Skat af årets resultat	1.481.139	-1.587.725
<b>Årets resultat</b>	<b>-71.727.805</b>	<b>6.409.459</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	0	6.295.059
Disponeret fra overført resultat	-71.845.605	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-71.727.805</b>	<b>6.409.459</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	174.621.876	264.305.508
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>174.621.876</u>	<u>264.305.508</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>174.621.876</u></b>	<b><u>264.305.508</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
4 Aktiver bestemt for salg	5.692.558	5.692.558
Varebeholdninger i alt	<u>5.692.558</u>	<u>5.692.558</u>
Udskudte skatteaktiver	1.458.738	0
Tilgodehavende selskabsskat	200.000	580.706
Andre tilgodehavender	28.884	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.687.622</u>	<u>580.706</u>
Likvide beholdninger	<u>1.310.404</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.690.584</u></b>	<b><u>6.273.264</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>183.312.460</u></b>	<b><u>270.578.772</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	15.771.623	87.617.229
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.089.423</b>	<b>87.931.629</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	22.306
Andre hensatte forpligtelser	127.977	126.425
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>127.977</b>	<b>148.731</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.511.802	6.019.410
Deposita	317.988	317.988
Anden gæld	119.635.734	136.021.111
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	39.570.150	37.730.776
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	165.035.674	180.089.285
5 Kortfristet del af langfristet gæld	507.608	508.707
Gæld til pengeinstitutter	0	266.429
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.481.745	1.342.313
Anden gæld	45.033	266.678
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.059.386	2.409.127
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>167.095.060</b>	<b>182.498.412</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>183.312.460</b>	<b>270.578.772</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	87.617.228	114.400	87.931.628
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	-71.845.605	117.800	-71.727.805
	<u>200.000</u>	<u>15.771.623</u>	<u>117.800</u>	<u>16.089.423</u>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver</b>		
Gevinst salg andre kapitalandele	0	5.127.341
Dagsværdiregulering andre kapitalandele	-95.683.886	0
Udbytte andre kapitalandele	29.207.640	2.683.382
	<b>-66.476.246</b>	<b>7.810.723</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	1.584.638
Årets regulering af udskudt skat	-1.481.044	-415
Regulering af tidligere års skat	-95	3.502
	<b>-1.481.139</b>	<b>1.587.725</b>
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2022	264.305.508	64.416.589
Tilgang i årets løb	6.000.254	244.193.375
Afgang i årets løb	0	-44.304.456
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>270.305.762</b>	<b>264.305.508</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	0	22.371.686
Årets regulering til dagsværdi	-95.683.886	0
Tilbageførsel af tidligere års værdiregulering på afhændede værdipapirer	0	-22.371.686
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>-95.683.886</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>174.621.876</b>	<b>264.305.508</b>

Pr. 31. december 2022 udgør dagsværdireguleringen 95.684 tkr., der er indregnet i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver".

#### 4. Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af ejerlejligheder der løbende afhændes når lejekontrakterne udløber.



## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.019.410	507.608	5.511.802	3.671.614
Deposita	317.988	0	317.988	317.988
Anden gæld	119.635.734	0	119.635.734	119.635.734
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	39.570.150	0	39.570.150	39.570.150
	<b><u>165.543.282</u></b>	<b><u>507.608</u></b>	<b><u>165.035.674</u></b>	<b><u>163.195.486</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.019 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.693 t.kr.

Selskabet hæfter for ejerforeningen Tirstrupvej 14. Der er hæftelser i henhold til ejerforeningens vedtægter på i alt 44 t.kr.