



# 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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2024.

---

**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 2023</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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. maj 2024

### 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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.

## 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 17. maj 2024

### **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 2.697.202 kr. mod 808.631 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -16.048.487 kr. mod -71.727.805 kr. sidste år.

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

### *Kapitaltab*

Selskabet har pr. balancedagen tabt selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen vil blive reetableret igennem fremtidig afkast på selskabets nuværende investeringer.



## 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.

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af andre værdipapirer og kapitalandele. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.697.202</b>	<b>808.631</b>
1 Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-12.412.082	-66.476.246
Øvrige finansielle omkostninger	-7.155.659	-7.541.329
<b>Resultat før skat</b>	<b>-16.870.539</b>	<b>-73.208.944</b>
2 Skat af årets resultat	822.052	1.481.139
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.048.487</b>	<b>-71.727.805</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	117.800
Disponeret fra overført resultat	-16.048.487	-71.845.605
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-16.048.487</b>	<b>-71.727.805</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	184.144.408	174.621.876
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>184.144.408</u>	<u>174.621.876</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>184.144.408</u></b>	<b><u>174.621.876</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Aktiver bestemt for salg	5.416.010	5.692.558
	Varebeholdninger i alt	<u>5.416.010</u>	<u>5.692.558</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.447	0
	Udskudte skatteaktiver	2.279.990	1.458.738
	Tilgodehavende selskabsskat	0	200.000
	Andre tilgodehavender	193	28.884
	Tilgodehavender i alt	<u>2.281.630</u>	<u>1.687.622</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.336.930</u>	<u>1.310.404</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.034.570</u></b>	<b><u>8.690.584</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>194.178.978</u></b>	<b><u>183.312.460</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-276.863	15.771.623
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-76.863</b>	<b>16.089.423</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
5 Andre hensatte forpligtelser	138.115	127.977
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>138.115</b>	<b>127.977</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.005.291	5.511.802
Deposita	317.988	317.988
Anden gæld	144.743.722	119.635.734
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	41.834.692	39.570.150
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	191.901.693	165.035.674
6 Kortfristet del af langfristet gæld	506.511	507.608
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.222	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.632.905	1.481.745
Anden gæld	38.395	45.033
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.216.033	2.059.386
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>194.117.726</b>	<b>167.095.060</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>194.178.978</b>	<b>183.312.460</b>

8 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	15.771.624	117.800	16.089.424
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	-16.048.487	0	-16.048.487
	<b>200.000</b>	<b>-276.863</b>	<b>0</b>	<b>-76.863</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering andre kapitalandele	-12.412.082	-95.683.886
Udbytte andre kapitalandele	0	29.207.640
	<b>-12.412.082</b>	<b>-66.476.246</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-972.925	-1.481.044
Regulering af tidligere års skat	150.873	-95
	<b>-822.052</b>	<b>-1.481.139</b>
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2023	270.305.762	264.305.508
Tilgang i årets løb	21.934.614	6.000.254
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>292.240.376</b>	<b>270.305.762</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-95.683.886	0
Årets regulering til dagsværdi	-12.412.082	-95.683.886
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>-108.095.968</b>	<b>-95.683.886</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>184.144.408</b>	<b>174.621.876</b>
<b>4. Aktiver bestemt for salg</b>		
Aktiver bestemt for salg består af ejerlejligheder der løbende afhændes når lejekontrakterne udløber.		
<b>5. Andre hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser består af §120 hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.		



## Noter

### 6. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.511.802	506.511	5.005.291	3.167.507
Deposita	317.988	0	317.988	317.988
Anden gæld	144.743.722	0	144.743.722	144.743.722
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	41.834.692	0	41.834.692	41.834.692
	<b><u>192.408.204</u></b>	<b><u>506.511</u></b>	<b><u>191.901.693</u></b>	<b><u>190.063.909</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.512 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.416 t.kr.

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

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Andre værdi- papirer og kapitalandele</b>
Dagsværdi 31. december 2023	184.144.408
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-12.412.082</u>