

**Ejendomsselskabet  
Høegh-Guldbergsgade 37  
ApS**

Hack Kampmanns Plads 1  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 27254039

**Årsrapport 01.10.2017 -  
30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2019

**Dirigent**

---

Navn: Erling Lauridsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.09.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergsgade 37 ApS  
Hack Kampmanns Plads 1  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27254039

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

### Direktion

Jørn Tækker

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergsgade 37 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.02.2019

### Direktion

Jørn Tækker

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergsgade 37 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergsgade 37 ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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. Fejlinformation 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 26.02.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

Steen Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27730

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af køb og salg af fast ejendom samt alt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 397 t.kr., hvilket anses at være tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>307.027</b>	<b>112.404</b>
Andre finansielle indtægter	1	409.278	67.291
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(339.795)</u>	<u>(73.890)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>376.510</b>	<b>105.805</b>
Skat af årets resultat	3	<u>20.684</u>	<u>(13.704)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>397.194</u></b>	<b><u>92.101</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>397.194</u>	<u>92.101</u>
		<b><u>397.194</u></b>	<b><u>92.101</u></b>

**Balance pr. 30.09.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		17.000.000	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>17.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.641.218	10.231.941
Andre tilgodehavender		0	30.494
Periodeafgrænsningsposter		8.719	16.873
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.649.937</b>	<b>10.279.308</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>142.618</b>	<b>5.807</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.792.555</b>	<b>10.285.115</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.792.555</b>	<b>27.285.115</b>

**Balance pr. 30.09.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>13.742.242</u>	<u>13.345.048</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.867.242</u></b>	<b><u>13.470.048</u></b>
Udskudt skat		<u>3.290.000</u>	<u>3.268.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.290.000</u></b>	<b><u>3.268.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.716.822</u>	<u>10.113.002</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>7.716.822</u></b>	<b><u>10.113.002</u></b>
Deposita		103.298	113.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.521	45.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.004	73.044
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.556.384	100.546
Skyldig selskabsskat		0	101.684
Skyldige sambeskatningsbidrag		58.000	0
Anden gæld		<u>117.284</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.918.491</u></b>	<b><u>434.065</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.635.313</u></b>	<b><u>10.547.067</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>27.792.555</u></b>	<b><u>27.285.115</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	13.345.048	13.470.048
Årets resultat	0	397.194	397.194
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>13.742.242</b>	<b>13.867.242</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	409.278	67.291
	<b>409.278</b>	<b>67.291</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	45.838	29
Renteomkostninger i øvrigt	260.352	68.070
Øvrige finansielle omkostninger	33.605	5.791
	<b>339.795</b>	<b>73.890</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	58.000	25.080
Ændring af udskudt skat	22.000	(11.376)
Regulering vedrørende tidligere år	(100.684)	0
	<b>(20.684)</b>	<b>13.704</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo		7.500.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>7.500.000</b>
Dagsværdireguleringer primo		9.500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>9.500.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>17.000.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dog er der for en del af selskabets ejendom indgået salgsaftale, hvorfor denne del er indregnet til nettorealiseringsværdi. Indgåede salgsaftale er dog betinget af afståelse af areal efter udstykningsloven, for hvilket man afventer endelig kommunal godkendelse.

## Noter

Størrelsen for denne arealoverførsel udgør 142 m<sup>2</sup>. Købesummen er aftalt til 5,0 mio. kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for den øvrige del af ejendommen udgør 3,25% pr. 30.09.2018 mod 2,25% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,6 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,2 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 390 t.kr. Størrelsen på denne resterende del af ejendommen udgør 629 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus C.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Lejemålet er boligudlejning, hvorved lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

**Restgæld  
efter 5 år  
kr.**

8.295.706

**8.295.706**

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.000 t.kr. pr. 30.09.2018.

### 8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Tækkersminde ApS, Aarhus, CVR-nr. 27117694

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Tækker Europa A/S, Aarhus, CVR-nr. 21533335

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.01. - 31.12. til 01.10. - 30.09. Omlægningsåret udgjorde 9 måneder i perioden 01.01.2017 - 30.09.2017, hvorfor regnskabsåret i år på 12 måneder ikke er direkte sammenligneligt med foregående regnskabsår på 9 måneder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af bolig- og erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.