

## Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS

Ole Rømers Vej 11

6100 Haderslev

CVR-nr. 28289235

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. november 2020

---

Herluf Baun Høst  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 3  |
| Ledelsespåtegning                          | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8  |
| Resultatopgørelse                          | 12 |
| Balance                                    | 13 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 15 |
| Pengestrømsopgørelse                       | 16 |
| Noter                                      | 17 |

## Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Ejendomsselskabet<br>Ladefogedvej Århus ApS<br>Ole Rømers Vej 11<br>6100 Haderslev                              |
|                     | CVR-nr. 28289235  |
|                     | Hjemsted Haderslev  |
|                     | Regnskabsår 1. juli 2019 - 30. juni 2020  |
| <b>Direktion</b>    | Herluf Baun Høst  |
| <b>Revisor</b>      | KRESTON CM<br>Statsautoriseret Revisionsinteressentskab<br>Adelgade 15<br>1304 København K<br>CVR-nr.: 39463113 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 24. november 2020

### **Direktion**

Herluf Baun Høst

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

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.

København, den 24. november 2020

### KRESTON CM

#### Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Christian Dohn  
Statsautoriseret revisor  
mne35842

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje lejemål på adressen Ladefogedvej 31A - 53D i Århus. Ejendommen omfatter 34 lejemål til boligformål.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med en forrentning i niveau 4,25 % - 4,75 % vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommens markedsværdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. 391.378, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 41.201.175, og en egenkapital på kr. 17.713.719.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I årets resultat indgår opskrivning af selskabets porteføljeejendomme med 0 t.kr.

Dagsværdireguleringen af finansielle instrumenter 219 t.kr. er ført over egenkapitalen, da der er tale om sikring af fremtidige pengestrømme, jf. årsregnskabslovens § 37.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på

## **Anvendt regnskabspraksis**

optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning  |      | 2.303.066        | 2.018.726        |
| Eksterne omkostninger   |      | -932.315         | -771.857         |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>1.370.751</b> | <b>1.246.869</b> |
| Finansielle indtægter   |      | 0                | 428              |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -49.600          | -44.800          |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -819.597         | -870.628         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>501.554</b>   | <b>331.869</b>   |
| Skat af årets resultat  | 1    | -110.176         | -72.838          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>391.378</b>   | <b>259.031</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                  |                  |
| Overført resultat   |      | 391.378          | 259.031          |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>391.378</b>   | <b>259.031</b>   |

Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS

Balance 30. juni 2020

|  | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                            | 2    | 41.000.000        | 41.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |      | <b>41.000.000</b> | <b>41.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>41.000.000</b> | <b>41.000.000</b> |
| Andre tilgodehavender                            |      | 79.373            | 2.302             |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 50.568            |
| Periodeafgrænsningsposter                        |      | 22.145            | 26.414            |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>101.518</b>    | <b>79.284</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      |      | <b>99.657</b>     | <b>448.593</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>201.175</b>    | <b>527.877</b>    |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>41.201.175</b> | <b>41.527.877</b> |

## Balance 30. juni 2020

|   | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 3.750.000         | 3.750.000         |
| Overført resultat   |      | 13.963.719        | 13.401.681        |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>17.713.719</b> | <b>17.151.681</b> |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 3.391.769         | 3.383.003         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>3.391.769</b>  | <b>3.383.003</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 11.224.634        | 12.062.462        |
| Anden gæld  |      | 4.449.515         | 4.668.310         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>15.674.149</b> | <b>16.730.772</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 830.844           | 824.160           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 173.250           | 181.048           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 14.769            | 15.805            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 2.374.793         | 2.460.836         |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                                   |      | 149.620           | 0                 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 358.512           | 237.428           |
| Deposita  |      | 519.750           | 543.144           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>4.421.538</b>  | <b>4.262.421</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>20.095.687</b> | <b>20.993.193</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>41.201.175</b> | <b>41.527.877</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                   |                   |
| Ejerskab  | 6    |                   |                   |

## Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS

### Egenkapitalopgørelsen

|                                       | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>      |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2019              | 3.750.000                      | 13.401.681                   | 17.151.681        |
| Værdiregulering over<br>egenkapitalen | 0                              | 218.795                      | 218.795           |
| Årets resultat                        | 0                              | 391.378                      | 391.378           |
| Skat af egenkapitalbevægelser         | 0                              | -48.135                      | -48.135           |
| <b>Egenkapital 30. juni 2020</b>      | <b>3.750.000</b>               | <b>13.963.719</b>            | <b>17.713.719</b> |

## Pengestrømsopgørelse

|  | 2019/20         | 2018/19          |
|--|-----------------|------------------|
|  | kr.             | kr.              |
| Årets resultat                               | 391.378         | 259.031          |
| Regulering af skat af årets resultat         | 101.485         | 62.782           |
| Regulering af udskudt skat                   | 8.766           | 9.565            |
| Regulering af skat tidligere år              | -75             | 491              |
| Ændring i tilgodehavender                    | -72.802         | 864              |
| Ændring i leverandørgæld mv.                 | 53.456          | 859.763          |
| <b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>        | <b>482.208</b>  | <b>1.192.496</b> |
| <br>   |                 |                  |
| Afdrag på langfristede gældsforpligtelser    | -831.144        | -824.245         |
| <b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b> | <b>-831.144</b> | <b>-824.245</b>  |
| <br>   |                 |                  |
| <b>Ændringer i likvider</b>                  | <b>-348.936</b> | <b>368.251</b>   |
| Likvider, primo                              | 448.593         | 80.342           |
| <b>Likvider, ultimo</b>                      | <b>99.657</b>   | <b>448.593</b>   |
| <br>   |                 |                  |
| <b>Likvider specificeres således:</b>        |                 |                  |
| Likvide beholdninger                         | 99.657          | 448.593          |
| <b>Likvider i alt</b>                        | <b>99.657</b>   | <b>448.593</b>   |



## Noter

|                                      | 2019/20           | 2018/19           |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>     |                   |                   |
| Korrektion skat tidligere år         | -75               | 491               |
| Regulering af udskudt skat           | 8.766             | 10.056            |
| Korrektion udskudt skat tidligere år | 0                 | -491              |
| Skat af årets resultat               | 149.620           | -50.568           |
| Skat af egenkapitalbevægelser        | -48.135           | 113.350           |
|                                      | <b>110.176</b>    | <b>72.838</b>     |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>      |                   |                   |
| Kostpris primo                       | 26.361.484        | 26.361.484        |
| <b>Kostpris ultimo</b>               | <b>26.361.484</b> | <b>26.361.484</b> |
| Opskrivninger primo                  | 638.516           | 638.516           |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>          | <b>638.516</b>    | <b>638.516</b>    |
| Dagsværdireguleringer primo          | 14.000.000        | 14.000.000        |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>  | <b>14.000.000</b> | <b>14.000.000</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  | <b>41.000.000</b> | <b>41.000.000</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende Ladefogedvej 31A-53D i Århus. Det samlede bygningsareal (inklusive kælderareal) udgør 1.429 m<sup>2</sup>. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet.

Den årlige leje udgør 1.657 kr. / m<sup>2</sup>

Afkastkravet udgør 4,42 % pr. 30.06.2020 (4,50% pr. 30.06.2019). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.171 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 28.691 kr. / m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Årets dagsværdiregulering udgør 0 t.kr. (før skat).

## Noter

2019/20

2018/19

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

|                            | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 11.224.634                    | 830.844                          | 7.901.258                     |
| Anden gæld                 | 4.449.515                     | 0                                | 4.449.515                     |
|                            | <b>15.674.149</b>             | <b>830.844</b>                   | <b>12.350.773</b>             |

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på 4.450 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en resthovedstol på 12.730 t.kr. og sikrer en fast rente på 4,55 % i restløbetiden 15 år. Rentegrundlaget er Cibor 6.

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået finansielle kontrakter udvisende en nettomarkedsværdi på 4.450 t.kr. pr. 30.06.2020. Dagsværdireguleringen er udgiftsført over egenkapitalen og indregnet i balancen som gæld.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Høst Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for bankgæld og finansielle kontrakter er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. i ejendomme med bogført værdi på 41.000 t.kr. Bankgæld udgør pr. 30.06.2020 i alt 0 t.kr., og negativ værdi af finansielle kontrakter udgør pr. 30.06.2020 4.450 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi på 41.000 t.kr.

**6. Ejerskab**

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5 % af anpartskapitalen stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Høst Holding ApS, CVR-nr. 21 68 24 97, Haderslev.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Herluf Baun Høst

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-12-01 06:59:50Z

NEM ID 

## Christian Dohn

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:77719997

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-12-01 07:01:03Z

NEM ID 

## Herluf Baun Høst

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-12-01 07:06:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SISIA-L8AGK-EQ1WA-A73XX-IVTDL-55H07

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>