

**Aros Tagbolig A/S**

**Grønnegade 77B**

**8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 28 66 47 96**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 05/03 2018

---

Jeppe Aillaud  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger                                | 1           |
| Ledelsespåtegning                                  | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning         | 3           |
| Ledelsesberetning                                  | 6           |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017    | 11          |
| Balance pr. 31. december 2017                      | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                               | 14          |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 15          |
| Noter til årsrapporten                             | 16          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Aros Tagbolig A/S  
Grønnegade 77B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 66 47 96  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 12. juli 2006  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Niels Lomborg, formand  
Jeppe Aillaud  
Allan Rousing

### Direktion

Jeppe Aillaud, adm. direktør  
Mads Høgh, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Djurslands Bank

Handelsbanken

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Aros Tagbolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. februar 2018

### Direktion

Jeppe Aillaud  
adm. direktør

Mads Høgh  
direktør

### Bestyrelse

Niels Lomborg  
formand

Jeppe Aillaud

Allan Rousing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Aros Tagbolig A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aros Tagbolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 19. februar 2018

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge samt at udvikle fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 5.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 879.454, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.937.631.

Årets resultat anses for værende meget tilfredsstillende.

Den sidste lejlighed i København er solgt på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen.

### Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet realkreditgæld og koncern mellemværender. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aros Tagbolig A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter og salg med fradrag af direkte driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter og salg

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### 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 amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

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

## Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr.    | <u>2016</u><br>kr.      |
|--|-------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   |             | <b>972.977</b>        | <b>3.530.688</b>        |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver   | 1           | <u>240.043</u>        | <u>1.720.021</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>     |             | <b>1.213.020</b>      | <b>5.250.709</b>        |
| Finansielle indtægter                      | 2           | 6.036                 | 8.495                   |
| Finansielle omkostninger                   | 3           | <u>(91.550)</u>       | <u>(286.626)</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                   |             | <b>1.127.506</b>      | <b>4.972.578</b>        |
| Skat af årets resultat                     | 4           | <u>(248.052)</u>      | <u>(489.367)</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                      |             | <b><u>879.454</u></b> | <b><u>4.483.211</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                       |                         |
| Ekstraordinært udbytte                     |             | 6.000.000             | 0                       |
| Overført resultat                          |             | <u>(5.120.546)</u>    | <u>4.483.211</u>        |
|  |             | <b><u>879.454</u></b> | <b><u>4.483.211</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr.       | <u>2016</u><br>kr.       |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                          |                          |
| Investeringsejendomme                        | 5           | 12.205.196               | 2.847.001                |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse     | 6           | 0                        | 2.579.892                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <u><b>12.205.196</b></u> | <u><b>5.426.893</b></u>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u><b>12.205.196</b></u> | <u><b>5.426.893</b></u>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 0                        | 12.455.000               |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 1.062.154                | 668.933                  |
| Andre tilgodehavender                        |             | 0                        | 223.095                  |
| Udskudt skatteaktiv                          | 7           | 2.564.156                | 2.812.208                |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 0                        | 347                      |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u><b>3.626.310</b></u>  | <u><b>16.159.583</b></u> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u><b>225.628</b></u>    | <u><b>5.404.320</b></u>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u><b>3.851.938</b></u>  | <u><b>21.563.903</b></u> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u><b>16.057.134</b></u> | <u><b>26.990.796</b></u> |

**Balance pr. 31. december 2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr. | <u>2016</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 |             | 1.000.000          | 1.000.000          |
| Overført resultat                                  |             | 4.937.631          | 10.058.177         |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 8           | <u>5.937.631</u>   | <u>11.058.177</u>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 7.519.331          | 0                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 1.213.010          | 1.201.000          |
| Anden gæld   |             | 504.000            | 500.000            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 9           | <u>9.236.341</u>   | <u>1.701.000</u>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9           | 407.009            | 8.016.224          |
| Anden gæld   |             | 156.679            | 6.086.895          |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | 319.474            | 128.500            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <u>883.162</u>     | <u>14.231.619</u>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <u>10.119.503</u>  | <u>15.932.619</u>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <u>16.057.134</u>  | <u>26.990.796</u>  |
| Usikkerhed ved indregning og måling                | 10          |                    |                    |
| Eventualposter m.v.                                | 11          |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 12          |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået<br/>ekstraordinært<br/>udbytte</b> | <b>I alt</b>     |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017           | 1.000.000                       | 10.058.177                   | 0   | 11.058.177       |
| Betalt ekstraordinært udbytte        | 0                               | 0                            | (6.000.000)                                     | (6.000.000)      |
| Årets resultat                       | 0                               | (5.120.546)                  | 6.000.000                                       | 879.454          |
| <b>Egenkapital 31. december 2017</b> | <b>1.000.000</b>                | <b>4.937.631</b>             | <b>0</b>  | <b>5.937.631</b> |



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr.        | <u>2016</u><br>kr.         |
|--|-------------|---------------------------|----------------------------|
| Årets resultat                                       |             | 879.454                   | 4.483.211                  |
| Reguleringer   | 13          | 93.523                    | (952.523)                  |
| Ændring i driftskapital                              | 14          | <u>6.472.178</u>          | <u>(13.266.123)</u>        |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |             | <b>7.445.155</b>          | <b>(9.735.435)</b>         |
| Renteindbetalinger og lignende                       |             | 6.036                     | 8.495                      |
| Renteudbetalinger og lignende                        |             | <u>(91.550)</u>           | <u>(286.626)</u>           |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |             | <b><u>7.359.641</u></b>   | <b><u>(10.013.566)</u></b> |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      |             | (9.625.304)               | (2.579.892)                |
| Salg af materielle anlægsaktiver                     |             | <u>3.087.044</u>          | <u>24.782.219</u>          |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |             | <b><u>(6.538.260)</u></b> | <b><u>22.202.327</u></b>   |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter    |             | (8.145.083)               | (16.075.053)               |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder |             | 0                         | (4.730)                    |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter          |             | 8.133.000                 | 7.938.424                  |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder       |             | 12.010                    | 1.201.000                  |
| Betalt udbytte                                       |             | <u>(6.000.000)</u>        | <u>0</u>                   |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |             | <b><u>(6.000.073)</u></b> | <b><u>(6.940.359)</u></b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |             | <b>(5.178.692)</b>        | <b>5.248.402</b>           |
| Likvider 1. januar 2017                              |             | <u>5.404.320</u>          | <u>155.918</u>             |
| <b>Likvider 31. december 2017</b>                    |             | <b><u>225.628</u></b>     | <b><u>5.404.320</u></b>    |
| Likvider specificeres således:                       |             |                           |                            |
| Likvide beholdninger                                 |             | <u>225.628</u>            | <u>5.404.320</u>           |
| <b>Likvider 31. december 2017</b>                    |             | <b><u>225.628</u></b>     | <b><u>5.404.320</u></b>    |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2017</u>           | <u>2016</u>             |
|---|-----------------------|-------------------------|
|   | kr.                   | kr.                     |
| <b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>                 |                       |                         |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af afståelse | <u>240.043</u>        | <u>1.720.021</u>        |
| Værdiregulering investeringsejendomme                             | <u><b>240.043</b></u> | <u><b>1.720.021</b></u> |
|   | <u><b>240.043</b></u> | <u><b>1.720.021</b></u> |
| <br>  |                       |                         |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                                    |                       |                         |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder                       | 5.617                 | 6.601                   |
| Andre finansielle indtægter                                       | <u>419</u>            | <u>1.894</u>            |
|   | <u><b>6.036</b></u>   | <u><b>8.495</b></u>     |
| <br>  |                       |                         |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                                 |                       |                         |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder                 | 15.098                | 18.002                  |
| Andre finansielle omkostninger                                    | <u>76.452</u>         | <u>268.624</u>          |
|   | <u><b>91.550</b></u>  | <u><b>286.626</b></u>   |
| <br>  |                       |                         |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                                   |                       |                         |
| Årets udskudte skat   | <u>248.052</u>        | <u>489.367</u>          |
|   | <u><b>248.052</b></u> | <u><b>489.367</b></u>   |

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2017                        | 3.087.044                          |
| Afgang i årets løb                             | (3.087.044)                        |
| Overførsler i årets løb                        | <u>12.205.196</u>                  |
| Kostpris 31. december 2017                     | <u>12.205.196</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2017               | (240.043)                          |
| Årets tilbageførte værdireguleringer           | <u>240.043</u>                     |
| Værdireguleringer 31. december 2017            | <u>0</u>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> | <b><u>12.205.196</u></b>           |

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Kontor- og lagerejendom i Storaarhus

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommen måles til kostpris i 2017, da den er færdigopført medio 2017 og herefter udlejet på en lejekontrakt, der er uopsigeligt indtil 2025. Ejendommens budgetterede helårlige driftsresultat på 930 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da det tager hensyn til risiko for vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,6 %, hvilket er højere end det generelle afkastkrav for standard beliggende kontor- og lagerejendomme i Storaarhus ifølge Colliers markedspuls for 3. kvartal 2017. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 12.205 t.kr.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5,5 % og 6,5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 2 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,1 % - 8,1 %. Det kan opgøres til 7,6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | (0,50)%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,50 %<br>kr. |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 7,10           | 7,60         | 8,10          |
| Dagsværdi                             | 13.064.700     | 12.205.196   | 11.451.800    |
| Ændring i dagsværdi                   | 859.504        | 0            | (753.396)     |

### 6 Materielle anlægsaktiver

|  | <b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b> |
|--|---|
| Kostpris 1. januar 2017                        | 2.579.892                                       |
| Tilgang i årets løb                            | 9.625.304                                       |
| Overførsler i årets løb                        | (12.205.196)                                    |
| Kostpris 31. december 2017                     | 0   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> | <b>0</b>  |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | kr.                     | kr.                     |
| <b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>                 |                         |                         |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017           | (2.316.104)             | (3.301.575)             |
| Hensat i året   | (248.052)               | 489.367                 |
| Overført til aktiver                                  | <u>2.564.156</u>        | <u>2.812.208</u>        |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b> | <b><u>0</u></b>         | <b><u>0</u></b>         |
| <br>  |                         |                         |
| Materielle anlægsaktiver                              | 0                       | (52.809)                |
| Skattemæssigt underskud                               | (2.564.156)             | (2.759.399)             |
| Overført til udskudt skatteaktiv                      | <u>2.564.156</u>        | <u>2.812.208</u>        |
|   | <b><u>0</u></b>         | <b><u>0</u></b>         |
| <br>  |                         |                         |
| <b>Udskudt skatteaktiv</b>                            |                         |                         |
| Opgjort skatteaktiv                                   | <u>2.564.156</u>        | <u>2.812.208</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                          | <b><u>2.564.156</u></b> | <b><u>2.812.208</u></b> |

## 8 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>1. januar 2017 | Gæld<br>31. december<br>2017 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 7.938.424              | 7.926.340                    | 407.009            | 5.886.726              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.201.000              | 1.213.010                    | 0                  | 0                      |
| Anden gæld                        | 577.800                | 504.000                      | 0                  | 0                      |
|                                   | <b>9.717.224</b>       | <b>9.643.350</b>             | <b>407.009</b>     | <b>5.886.726</b>       |

### 10 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har uudnyttede skatteaktiver for t.kr. 2.564 som er indregnet ud fra en konkret vurdering af koncernens muligheder for at udnytte aktivet indenfor sambeskatningskredsen. Det indregnede aktiv kan henføres til, at selskabets aktiver og passiver har større skattemæssige end regnskabsmæssige værdier, samt skattemæssige underskud til fremførsel. Der er en vis usikkerhed tilknyttet til målingen af skatteaktivet, men det er koncernledelsens opfattelse, at med de nuværende forventninger til den fremtidige indtjening, vil aktivet kunne udnyttes indenfor en overskuelig fremtid.

### 11 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh & Rousing Invest A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.926, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 12.205.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.000 til sikkerhed for bankgæld.

## Noter til årsrapporten

|  | <u>2017</u>             | <u>2016</u>                |
|--|-------------------------|----------------------------|
|  | kr.                     | kr.                        |
| <b>13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>            |                         |                            |
| Finansielle indtægter                                    | (6.036)                 | (8.495)                    |
| Finansielle omkostninger                                 | 91.550                  | 286.626                    |
| Af- og nedskrivninger                                    | (240.043)               | (1.720.021)                |
| Skat af årets resultat                                   | 248.052                 | 489.367                    |
|  | <u><b>93.523</b></u>    | <u><b>(952.523)</b></u>    |
| <br>   |                         |                            |
| <b>14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b> |                         |                            |
| Ændring i tilgodehavender                                | 12.068.127              | (12.597.669)               |
| Ændring i leverandører mv.                               | (5.595.949)             | (668.454)                  |
|  | <u><b>6.472.178</b></u> | <u><b>(13.266.123)</b></u> |