

**Aros Tagbolig A/S**

**c/o Høgh & Rousing Grønnegade 77B  
8000 Aarhus C**

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

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 20/03 2019

---

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 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	15
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Aros Tagbolig A/S  
c/o Høgh & Rousing Grønnegade 77B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 66 47 96  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 12. juli 2006  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Niels Lomborg, formand  
Allan Rousing  
Jeppe Daniel Aillaud

### Direktion

Mads Høgh, direktør  
Jeppe Daniel Aillaud, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Djurslands Bank

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. marts 2019

### Direktion

Mads Høgh  
direktør

Jeppe Daniel Aillaud  
direktør

### Bestyrelse

Niels Lomborg  
formand

Allan Rousing

Jeppe Daniel Aillaud

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Aros Tagbolig A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aros Tagbolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 12. marts 2019

### **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 og 9.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 705.003, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 6.125.883.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med Tikan A/S.

Der er tale om en omvendt lodret fusion, som indebærer, at moderselskabet Tikan A/S indskyder samtlige aktiver og passiver tilhørende selskabet i datterselskabet Aros Tagbolig A/S. Fusionen medfører således, at Tikan A/S opløses uden likvidation, mens Aros Tagbolig A/S er det fortsættende selskab.

Den skattefrie fusion er gennemført med skattemæssig og regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2018.

### 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 2018 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 2018 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 med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, som består af periodiserede huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, 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.

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.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

### Pengestrømme 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.

### Pengestrømme 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>983.068</b>	<b>972.977</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>0</u>	<u>240.043</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>983.068</b>	<b>1.213.020</b>
Finansielle indtægter	2	0	6.036
Finansielle omkostninger	3	<u>(75.041)</u>	<u>(91.550)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>908.027</b>	<b>1.127.506</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(203.024)</u>	<u>(248.052)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>705.003</u></b>	<b><u>879.454</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	6.000.000
Overført resultat		<u>705.003</u>	<u>(5.120.546)</u>
		<b><u>705.003</u></b>	<b><u>879.454</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	12.205.196	12.205.196
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.205.196</b>	<b>12.205.196</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.205.196</b>	<b>12.205.196</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		348.376	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.062.154
Udskudt skatteaktiv	6	2.372.391	2.564.156
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.720.767</b>	<b>3.626.310</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>387.542</b>	<b>225.628</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.108.309</b>	<b>3.851.938</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.313.505</b>	<b>16.057.134</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		5.125.883	4.937.631
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>6.125.883</u></b>	<b><u>5.937.631</u></b>
Ansvarlig lånekapital		518.140	0
Gæld til realkreditinstitutter		7.111.803	7.519.331
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.213.010
Deposita		500.000	504.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>8.129.943</u></b>	<b><u>9.236.341</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	407.527	407.009
Gæld til tilknyttede virksomheder		151.216	0
Anden gæld		146.649	156.679
Periodeafgrænsningsposter		352.287	319.474
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.057.679</u></b>	<b><u>883.162</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.187.622</u></b>	<b><u>10.119.503</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.313.505</u></b>	<b><u>16.057.134</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	4.937.631	5.937.631
Nettoeffekt som følge af fusion efter sammenlægnings- metoden	0	(516.751)	(516.751)
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	4.420.880	5.420.880
Årets resultat	0	705.003	705.003
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.125.883</b>	<b>6.125.883</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		705.003	879.454
Reguleringer	12	278.065	93.523
Ændring i driftskapital	13	<u>732.562</u>	<u>6.472.178</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>1.715.630</b>	<b>7.445.155</b>
Renteindbetalinger og lignende		0	6.036
Renteudbetalinger og lignende		<u>(75.041)</u>	<u>(91.549)</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>1.640.589</b>	<b>7.359.642</b>
Betalt selskabsskat		<u>(11.259)</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1.629.330</b>	<b>7.359.642</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		0	(9.625.304)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>3.087.044</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>(6.538.260)</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(407.010)	(8.145.084)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(1.061.794)	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	8.133.000
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		518.140	12.010
Betalt udbytte		0	(6.000.000)
Tilgang fusion og virksomhedskøb, netto		<u>(516.752)</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(1.467.416)</b>	<b>(6.000.074)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>161.914</b>	<b>(5.178.692)</b>
Likvider 1. januar 2018		<u>225.628</u>	<u>5.404.320</u>
<b>Likvider 31. december 2018</b>		<b>387.542</b>	<b>225.628</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>387.542</u>	<u>225.628</u>
<b>Likvider 31. december 2018</b>		<b>387.542</b>	<b>225.628</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af afståelse	0	240.043
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>0</b>	<b>240.043</b>
	<b>0</b>	<b>240.043</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.617
Andre finansielle indtægter	0	419
	<b>0</b>	<b>6.036</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.612	15.098
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	2.015	0
Andre finansielle omkostninger	68.414	76.452
	<b>75.041</b>	<b>91.550</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	203.024	248.052
	<b>203.024</b>	<b>248.052</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	12.205.196
Kostpris 31. december 2018	12.205.196
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>12.205.196</b>

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

Kontor- og lagerejendom i Aarhus

Dagsværdien af investeringsejendom fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens budgetterede driftsresultat på t.kr. 937 forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da dette både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,6 %, hvilket er højere end det generelle afkastkrav for kontor- og lagerejendomme i Aarhus ifølge Colliers. 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 t.kr. 12.205.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 0 % og 1 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 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)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	7,10	7,60	8,10
Dagsværdi	13.065.000	12.205.194	11.452.000
Ændring i dagsværdi	859.806	0	(753.194)

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	(2.564.156)	(2.316.104)
Hensat i året	203.024	(248.052)
Nettoeffekt som følge af fusion	(11.259)	0
Overført til aktiver	<u>2.372.391</u>	<u>2.564.156</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Skattemæssigt underskud	(2.372.391)	(2.564.156)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>2.372.391</u>	<u>2.564.156</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>2.372.391</u>	<u>2.564.156</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>2.372.391</u></b>	<b><u>2.564.156</u></b>

## 7 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

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	518.140	0	518.140
Gæld til realkreditinstitutter	7.926.340	7.519.330	407.527	5.477.846
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.213.010	0	0	0
Deposita	504.000	500.000	0	500.000
	<b>9.643.350</b>	<b>8.537.470</b>	<b>407.527</b>	<b>6.495.986</b>

### 9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har uudnyttede skatteaktiver for t.kr. 2.372 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.

### 10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh & Rousing Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på udbytter, renter og royalties.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.519, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	0	(6.036)
Finansielle omkostninger	75.041	91.550
Af- og nedskrivninger	0	(240.043)
Skat af årets resultat	<u>203.024</u>	<u>248.052</u>
	<b><u>278.065</u></b>	<b><u>93.523</u></b>
<b>13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	713.778	12.068.127
Ændring i leverandører mv.	<u>18.784</u>	<u>(5.595.949)</u>
	<b><u>732.562</u></b>	<b><u>6.472.178</u></b>