

## **Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS**

**Grønløkke Allé 106**

**8310 Tranbjerg J**

**CVR-nummer 29974462**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. februar 2020

---

Brian Bjerre Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS  
Grønløkke Allé 106  
8310 Tranbjerg J

CVR-nummer: 29974462  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Brian Bjerre Christiansen

### Pengeinstitut

Nordea, Århus Erhvervsafdeling

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

### Kontaktpersoner:

Torben Bisgaard  
Mogens Saabye

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, 29. januar 2020

**Direktionen:**

Brian Bjerre Christiansen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, 29. januar 2020

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Bisgaard  
Registreret revisor  
mne2427

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af boliger og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>345.008</b>	<b>382</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>345.008</b>	<b>382</b>
1	Finansielle omkostninger	-191.074	-256
	<b>Resultat før skat</b>	<b>153.934</b>	<b>126</b>
	Skat af årets resultat	-33.865	-28
	<b>Årets resultat</b>	<b>120.069</b>	<b>98</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	120.069	98
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>120.069</b>	<b>98</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	9.000.000	9.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.018</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	532.404	412
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>657.404</b>	<b>537</b>
	Hensættelser til udskudt skat	208.918	206
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>208.918</b>	<b>206</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.471.155	4.625
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	110.733	109
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.581.888</b>	<b>4.734</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	123.000	122
	Kreditinstitutter	1.938.115	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	11
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.447.909	3.364
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	30.767	27
	Periodeafgrænsningsposter	0	16
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.551.791</b>	<b>3.541</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.133.679</b>	<b>8.275</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.018</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Overført resultat, primo	412.334	314
	Årets overførte resultat	120.069	98
	<b>Overført resultat</b>	<b>532.404</b>	<b>412</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>657.404</b>	<b>537</b>

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	66.474	131
Andre finansielle omkostninger	124.600	125
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>191.074</b>	<b>256</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft 1 beskæftiget (sidste år 1).		
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	8.021.843	8.022
Kostpris 31. december	8.021.843	8.022
Dagsværdiregulering 1. januar	978.157	978
Dagsværdireguleringer 31. december	978.157	978
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.000</b>
<p>Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Aarhus, som blev anskaffet i 2008. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.</p> <p>De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:</p>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	4%	3,75 - 4%
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.979.000	4.135

	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Brian Bjerre Christiansen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.594, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 9.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomsskat, forsikringer m.m. samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

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

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

## Brian Bjerre Christiansen (CPR valideret)

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-725438649832

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-02-04 17:08:32Z

NEM ID 

## Torben Bisgaard

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1197469712164

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-02-05 06:29:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AX0E3-2Z585-YAEBT-A82VE-V6CGA-C5307

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](mailto: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>