

**Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS**

**Grønløkke Allé 106**

**8310 Tranbjerg J**

**CVR-nummer 29974462**

**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. maj 2017



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	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

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

CVR-nummer: 29974462  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Brian Bjerre Christiansen

### Pengeinstitut

Nordea, Århus Erhvervsafdeling

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

### Kontaktpersoner:

Morten Olsen  
Mogens Saabye

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Høegh-Guldborgs 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 17. maj 2017

**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 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, den 17. maj 2017

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

  
Morten Olsen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2016 har alle lejligheder været udlejet.

Årets resultat DKK 769.537 anses for tilfredsstillende. Resultatet er positivt påvirket af en finansieringsindtægt på DKK 308.268 vedrørende praksisændring af indregning gæld på investeringsejendomme.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 DKK 336.517.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>376.115</b>	<b>369</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	98
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>876.115</b>	<b>467</b>
	Finansielle indtægter	308.268	0
1	Finansielle omkostninger	-287.932	-297
	<b>Resultat før skat</b>	<b>896.451</b>	<b>170</b>
	Skat af årets resultat	-126.914	-12
	<b>Årets resultat</b>	<b>769.537</b>	<b>158</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	769.537	158
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>769.537</b>	<b>158</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	9.000.000	8.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.000.000</b>	<b>8.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.000.000</b>	<b>8.500</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	8.047	63
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.047</b>	<b>63</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.123</b>	<b>18</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>25.170</b>	<b>82</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.025.171</b>	<b>8.582</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	211.517	-558
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>336.517</b>	<b>-433</b>
	Hensættelser til udskudt skat	205.257	70
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>205.257</b>	<b>70</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.869.796	5.304
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	99.765	100
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.969.561</b>	<b>5.403</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	121.000	106
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.200	9
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.373.735	3.426
	Periodeafgrænsningsposter	7.900	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.513.835</b>	<b>3.541</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.688.653</b>	<b>9.015</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.025.171</b>	<b>8.582</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	<b>Egenkapitaloppgørelse</b>	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december</b>		
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Overført resultat, primo	-558.020	-717
	Årets overførte resultat	769.537	158
	<b>Overført resultat</b>	<b>211.517</b>	<b>-558</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>336.517</b>	<b>-433</b>

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	135.910	135
Andre finansielle omkostninger	152.022	162
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>287.932</b>	<b>297</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft 1 beskæftiget.		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.386.000	4.553
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		
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.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.991, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat og egenkapitalen med DKK 308.268. Balancesummen er uændret.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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

#### Bruttofortjeneste

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

## Anvendt regnskabspraksis

---

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.