

**Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 43 ApS**

**Grønløkke Allé 106**

**8310 Tranbjerg J**

**CVR-nummer 29974462**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. marts 2016



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>                      |          |
| Anvendt regnskabspraksis                | 6        |
| Resultatopgørelse                       | 8        |
| Aktiver                                 | 9        |
| Passiver                                | 10       |
| Noter                                   | 11       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

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

CVR-nummer: 29974462  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### 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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 15. marts 2016

**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 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, den 15. marts 2016

### Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

  
Morten Olsen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 har alle lejligheder været udlejet.

Årets resultat DKK 158.490 anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 DKK -433.020.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2016.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet kan opretholde kreditfaciliteterne. Selskabets anpartshaver har tilkendegivet, at den nødvendige likviditet vil være stillet til rådighed for selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til ejendommens drift, herunder også administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat på baggrund af et afkastkrav på 4,25%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles 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 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



|      |  | 2015           | 2014       |
|------|--|----------------|------------|
| Note | <b>Resultatopgørelse</b>                     | DKK            | 1.000 DKK  |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b>     |                |            |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>368.671</b> | <b>381</b> |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 98.222         | 334        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>466.893</b> | <b>716</b> |
| 1    | Finansielle omkostninger                     | -296.691       | -297       |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>170.202</b> | <b>419</b> |
|      | Skat af årets resultat                       | -11.712        | -123       |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <b>158.490</b> | <b>296</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>      |                |            |
|      | Overført resultat                            | 158.490        | 296        |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>158.490</b> | <b>296</b> |

| Note | Balance  | 2015<br>DKK      | 2014<br>1.000 DKK |
|------|--|------------------|-------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 31. december</b>                  |                  |                   |
|      | Investeringsejendomme                            | 8.500.000        | 8.500             |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  | <b>8.500.000</b> | <b>8.500</b>      |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>8.500.000</b> | <b>8.500</b>      |
|      | Udskudte skatteaktiver                           | 0                | 15                |
|      | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 63.182           | 37                |
|      | Andre tilgodehavender                            | 0                | 48                |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                           | <b>63.182</b>    | <b>99</b>         |
|      | Likvide beholdninger                             | 18.424           | 0                 |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b>81.606</b>    | <b>99</b>         |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b>8.581.607</b> | <b>8.599</b>      |

| Note | Balance                                       | 2015<br>DKK      | 2014<br>1.000 DKK |
|------|---|------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>              |                  |                   |
|      | Virksomhedskapital                            | 125.000          | 125               |
|      | Overført resultat                             | -558.020         | -717              |
| 2    | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>-433.020</b>  | <b>-592</b>       |
|      | Hensættelser til udskudt skat                 | 70.296           | 0                 |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>70.296</b>    | <b>0</b>          |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 5.303.558        | 5.508             |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder           | 99.765           | 100               |
| 3    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>5.403.323</b> | <b>5.607</b>      |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 106.000          | 106               |
|      | Kreditinstitutter                             | 0                | 41                |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 9.000            | 9                 |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder             | 3.426.007        | 3.419             |
|      | Periodeafgrænsningsposter                     | 0                | 8                 |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>3.541.007</b> | <b>3.583</b>      |
|      | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>9.014.626</b> | <b>9.191</b>      |
|      | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>8.581.607</b> | <b>8.599</b>      |
| 4    | Hovedaktivitet                                |                  |                   |
| 5    | Eventualforpligtelser                         |                  |                   |
| 6    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                  |                   |

| Noter   | 2015                         | 2014                 |             |
|---|------------------------------|----------------------|-------------|
|   | DKK                          | 1.000 DKK            |             |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>   |                              |                      |             |
| Renter tilknyttede virksomheder   | 134.983                      | 131                  |             |
| Andre finansielle omkostninger  | 161.708                      | 166                  |             |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>   | <b>296.691</b>               | <b>297</b>           |             |
| <b>2 Egenkapital</b>  | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal | Overført<br>resultat | I alt       |
|   | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK            | 1.000 DKK   |
| Saldo primo   | 125                          | -717                 | -592        |
| Årets resultat  | 0                            | 158                  | 158         |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   | <b>125</b>                   | <b>-558</b>          | <b>-433</b> |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                              |                      |             |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år  | 4.553.000                    | 4.660                |             |
| <b>4 Hovedaktivitet</b>   |                              |                      |             |
| Selskabets hovedaktivitet er udlejning af boliger og anden hermed beslægtet virksomhed.   |                              |                      |             |
| <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 5.304, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 8.500.  |                              |                      |             |