

Ejendommen Høegh-Guldbergsgade 45 ApS

Grønløkke Allé 106

8310 Tranbjerg J

CVR-nummer 31578140

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2018

Brian Bjerre Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendommen Høegh-Guldbergsgade 45 ApS
Grønløkke Allé 106
8310 Tranbjerg J

CVR-nummer: 31578140
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

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 2017 - 31. december 2017 for Ejendommen Høegh-Guldbergsgade 45 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 14. marts 2018

Direktionen

Brian Bjerre Christiansen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Ejendommen Høegh-Guldbergsgade 45 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Høegh-Guldbergsgade 45 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, den 14. marts 2018

Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Morten Olsen
Registreret revisor
mne4300

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.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	434.111	419
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	500
	Resultat før finansielle poster	434.111	919
1	Finansielle indtægter	22.684	23
	Finansielle omkostninger	-79.795	-90
	Resultat før skat	377.000	852
	Skat af årets resultat	-89.902	-187
	Årets resultat	287.098	666
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	287.098	666
	Resultatdisponering i alt	287.098	666
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	10.000.000	10.000
	Materielle anlægsaktiver	10.000.000	10.000
	Anlægsaktiver i alt	10.000.000	10.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	598.322	521
	Tilgodehavender	598.322	521
	Likvide beholdninger	12.637	55
	Omsætningsaktiver i alt	610.958	575
	Aktiver i alt	10.610.958	10.575

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.456.726	3.138
	Egenkapital i alt	3.581.726	3.263
	Hensættelser til udskudt skat	774.374	773
	Hensatte forpligtelser	774.374	773
	Gæld til realkreditinstitutter	5.522.847	5.779
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	112.602	111
3	Langfristede gældsforpligtelser	5.635.449	5.889
	Gæld til realkreditinstitutter	250.000	245
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	88.201	75
4	Anden gæld	262.248	296
	Periodeafgrænsningsposter	8.960	24
	Kortfristede gældsforpligtelser	619.409	651
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.029.232	7.312
	Passiver i alt	10.610.958	10.575
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat, primo	3.137.983	2.474
	Dagsværdiregulering, renteloftaftale	31.645	-2
	Årets overførte resultat	287.098	666
	Overført resultat	3.456.726	3.138
	Egenkapital i alt	3.581.726	3.263

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	22.684	20
Andre finansielle indtægter	0	3
Finansielle indtægter i alt	22.684	23
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft 1 beskæftiget.		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.527.000	4.795
4 Anden gæld		
I anden gæld indgår dagsværdi af renteloftaftale TDKK 262. Renteloftaftalen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede prioritetslån.		
Aftalen har en hovedstol på TDKK 4.000 og sikrer en fast rente på 4% i restløbetiden på 8 år. Prioritetslånet og renteloftaftalen er indgået med samme modpart.		
5 Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Brian Bjerre Christiansen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties 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 5.773, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 10.000.		

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:

Værdiregulering af renteloftaftale indregnes fremover over egenkapitalen. Tidligere blev værdiregulering ført over resultatopgørelsen. Sammenligningstallene for 2016 er ligeledes ændret.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat efter skat med DKK 31.645. Balancesummen og egenkapitalen pr. 31. december 2017 er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder 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. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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: 188.120.68.54

2018-05-31 14:10:06Z

NEM ID 

Morten Olsen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus

Serienummer: CVR:26717671-RID:92771925

IP: 188.120.68.54

2018-05-31 14:39:43Z

NEM ID 

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>. 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>