

**Høgh & Rousing Vesterport ApS**

**Grønnegade 77B**

**8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 35 05 67 85**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 07/03 2018

---

Mads Høgh  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	12
Balance pr. 31. december 2017	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	16
Noter til årsrapporten	17

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Høgh & Rousing Vesterport ApS  
Grønnegade 77B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 05 67 85  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 11. marts 2013  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Mads Høgh, direktør  
Allan Rousing, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Djurslands Bank

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Høgh & Rousing Vesterport ApS.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. februar 2018

### Direktion

Mads Høgh  
direktør

Allan Rousing  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Høgh & Rousing Vesterport ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Høgh & Rousing Vesterport ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 21. februar 2018

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 5.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 7.475.923, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 12.386.570.

Selskabets resultatet og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høgh & Rousing Vesterport ApS for 2017 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 2017 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 direkte driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 investerings-ejendomme 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

### 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.

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 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.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrøm 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.

### Pengestrøm 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 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>908.870</b>	<b>4.919.321</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		(4.652)	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>904.218</b>	<b>4.919.321</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>10.269.358</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.173.576</b>	<b>4.919.321</b>
Finansielle indtægter	2	0	16.806
Finansielle omkostninger	3	<u>(1.469.246)</u>	<u>(507.163)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.704.330</b>	<b>4.428.964</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(2.228.407)</u>	<u>(1.069.976)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.475.923</u></b>	<b><u>3.358.988</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>7.475.923</u>	<u>3.358.988</u>
		<b><u>7.475.923</u></b>	<b><u>3.358.988</u></b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	80.000.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	51.200	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	<u>0</u>	<u>36.392.204</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>80.051.200</u></b>	<b><u>36.392.204</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>80.051.200</u></b>	<b><u>36.392.204</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		183.448	0
Andre tilgodehavender		66.394	202.181
Periodeafgrænsningsposter		<u>39.266</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>289.108</u></b>	<b><u>202.181</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>555.168</u></b>	<b><u>20.695</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>844.276</u></b>	<b><u>222.876</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>80.895.476</u></b>	<b><u>36.615.080</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>12.306.570</u>	<u>4.830.646</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.386.570</u></b>	<b><u>4.910.646</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>3.713.673</u>	<u>1.485.266</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.713.673</u></b>	<b><u>1.485.266</u></b>
Banker		0	3.188.347
Gæld til realkreditinstitutter		53.923.114	8.241.179
Periodeafgrænsningsposter		481.180	0
Deposita		<u>881.225</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>55.285.519</u></b>	<b><u>11.429.526</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	520.071	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		878.711	719.118
Gæld til tilknyttede virksomheder		797.802	1.435.893
Anden gæld		7.178.300	16.634.631
Periodeafgrænsningsposter		<u>134.830</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.509.714</u></b>	<b><u>18.789.642</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>64.795.233</u></b>	<b><u>30.219.168</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>80.895.476</u></b>	<b><u>36.615.080</u></b>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	4.830.647	4.910.647
Årets resultat	0	7.475.923	7.475.923
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>12.306.570</b>	<b>12.386.570</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Årets resultat		7.475.923	3.358.988
Reguleringer	11	(6.567.052)	1.560.333
Ændring i driftskapital	12	(7.886.429)	7.796.551
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>(6.977.558)</b>	<b>12.715.872</b>
Renteindbetalinger og lignende		0	16.806
Renteudbetalinger og lignende		(1.456.602)	(507.163)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>(8.434.160)</b>	<b>12.225.515</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		(33.641.050)	(10.978.731)
Salg af materielle anlægsaktiver		246.759	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>(33.394.291)</b>	<b>(10.978.731)</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(390.327)	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(638.091)	(1.792.213)
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		(3.188.347)	(7.676.720)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		46.579.689	8.241.179
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>42.362.924</b>	<b>(1.227.754)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>534.473</b>	<b>19.030</b>
Likvider 1. januar 2017		20.695	1.665
<b>Likvider 31. december 2017</b>		<b>555.168</b>	<b>20.695</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		555.168	20.695
<b>Likvider 31. december 2017</b>		<b>555.168</b>	<b>20.695</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	10.269.358	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>10.269.358</u>	<u>0</u>
	<u>10.269.358</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	16.806
	<u>0</u>	<u>16.806</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.809	56.662
Andre finansielle omkostninger	1.453.437	450.501
	<u>1.469.246</u>	<u>507.163</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	2.228.407	1.069.976
	<u>2.228.407</u>	<u>1.069.976</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	0
Tilgang i årets løb	33.585.197
Afgang i årets løb	(246.759)
Overførsler i årets løb	<u>28.392.204</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>61.730.642</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	0
Årets værdireguleringer	10.269.358
Overførsler i årets løb	<u>8.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>18.269.358</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>80.000.000</u></b>

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

Nyere boligudlejningsejendom med dagligvarebutik i Aarhus City

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens budgetterede helårlige driftsresultat på t.kr. 3.589 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 4,49 %, hvilket ligger på niveau med det generelle afkastkrav for bedst beliggende nyere boligudlejningsejendomme med dagligvarebutik i Storaarhus ifølge Colliers markedspuls for 3. kvartal 2017. 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. 80.000.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 6 % og 7 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 2 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 2 % 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 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,99 % - 4,99 %. Det kan opgøres til 4,49 %.

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	3,99	4,49	4,99
Dagsværdi	90.025.100	80.000.000	71.984.000
Ændring i dagsværdi	10.025.100	0	(8.016.000)

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, andriftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. januar 2017	0	28.392.204
Tilgang i årets løb	55.852	0
Overførsler i årets løb	0	(28.392.204)
Kostpris 31. december 2017	55.852	0
Opskrivninger 1. januar 2017	0	8.000.000
Overførsler i årets løb	0	(8.000.000)
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	0
Årets afskrivninger	4.652	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	4.652	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>51.200</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	1.485.266	415.290
Hensat i året	<u>2.228.407</u>	<u>1.069.976</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b>	<b><u>3.713.673</u></b>	<b><u>1.485.266</u></b>
Materielle anlægsaktiver	4.021.307	1.760.000
Skattemæssigt underskud	<u>(307.634)</u>	<u>(274.734)</u>
	<b><u>3.713.673</u></b>	<b><u>1.485.266</u></b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2017	31. december 2017	Afdrag	Restgæld
			næste år	efter 5 år
Banker	3.188.347	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.241.179	54.443.185	520.071	54.714.390
Periodeafgrænsningsposter	0	481.180	0	0
Deposita	<u>0</u>	<u>881.225</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>11.429.526</u></b>	<b><u>55.805.590</u></b>	<b><u>520.071</u></b>	<b><u>54.714.390</u></b>

## 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh & Rousing Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 54.443, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 80.000.

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	0	(16.806)
Finansielle omkostninger	1.469.246	507.163
Af- og nedskrivninger	(10.264.705)	0
Skat af årets resultat	<u>2.228.407</u>	<u>1.069.976</u>
	<b><u>(6.567.052)</u></b>	<b><u>1.560.333</u></b>
<b>12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(163.934)	22.860
Ændring i leverandører mv.	<u>(7.722.495)</u>	<u>7.773.691</u>
	<b><u>(7.886.429)</u></b>	<b><u>7.796.551</u></b>