

**Ejendomsselskabet T. 75 ApS**

**Grønnegade 77 B  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 38 50 60 21**

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 11/02 2019

---

Allan Rousing  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	14
Noter til årsrapporten	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet T. 75 ApS  
Grønnegade 77 B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 50 60 21  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 10. marts 2017  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Allan Rousing, direktør  
Mads Høgh, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet T. 75 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. januar 2019

### Direktion

Allan Rousing  
direktør

Mads Høgh  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet T. 75 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet T. 75 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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 28. januar 2019

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse, udlejning samt køb og salg mv. af fastejendom samt andre efter direktionens skøn beslægtede aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 12.650, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 30.950.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet T. 75 ApS for 2018 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 2018 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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

### Pengestrømme 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.

### Pengestrømme 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 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(12.500)</b>	<b>(7.500)</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(2.665)</u>	<u>(705)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(15.165)</b>	<b>(8.205)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>2.515</u>	<u>1.805</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(12.650)</u></b>	<b><u>(6.400)</u></b>
Overført resultat		<u>(12.650)</u>	<u>(6.400)</u>
		<b><u>(12.650)</u></b>	<b><u>(6.400)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse	3	16.275.403	533.157
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>16.275.403</u>	<u>533.157</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>16.275.403</u>	<u>533.157</u>
Andre tilgodehavender		77.391	0
Udskudt skatteaktiv	5	4.320	1.805
<b>Tilgodehavender</b>		<u>81.711</u>	<u>1.805</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>190.586</u>	<u>165.851</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>272.297</u>	<u>167.656</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>16.547.700</u>	<u>700.813</u>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		(19.050)	(6.400)
<b>Egenkapital</b>	4	<u>30.950</u>	<u>43.600</u>
Anden gæld		15.100.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>15.100.000</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	491.758
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.360.620	157.955
Anden gæld		56.130	7.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.416.750</u>	<u>657.213</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>16.516.750</u>	<u>657.213</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>16.547.700</u>	<u>700.813</u>
Eventualposter mv.	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	(6.400)	43.600
Årets resultat	0	(12.650)	(12.650)
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>(19.050)</b>	<b>30.950</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		(12.650)	(6.400)
Reguleringer	7	150	(1.100)
Ændring i driftskapital	8	<u>(520.519)</u>	<u>499.258</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>(533.019)</b>	<b>491.758</b>
Renteudbetalinger og lignende		<u>(2.666)</u>	<u>(705)</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>(535.685)</b>	<b>491.053</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>(15.742.245)</u>	<u>(533.157)</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>(15.742.245)</b>	<b>(533.157)</b>
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		1.202.665	157.955
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		15.100.000	0
Kontant kapitalforhøjelse ved stiftelse		<u>0</u>	<u>50.000</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>16.302.665</b>	<b>207.955</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>24.735</b>	<b>165.851</b>
Likvider 1. januar 2018		<u>165.851</u>	<u>0</u>
<b>Likvider 31. december 2018</b>		<b>190.586</b>	<b>165.851</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>190.586</u>	<u>165.851</u>
<b>Likvider 31. december 2018</b>		<b>190.586</b>	<b>165.851</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>2.665</u>	<u>705</u>
	<b><u>2.665</u></b>	<b><u>705</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>(2.515)</u>	<u>(1.805)</u>
	<b><u>(2.515)</u></b>	<b><u>(1.805)</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u></b>
Kostpris 1. januar 2018		533.158
Tilgang i årets løb		<u>15.742.245</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>16.275.403</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>16.275.403</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	0	0	0	0
Tilgang i året	0	50.000	0	0	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5 Hensættelse til udskudt skat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
Hensat i året	(3.336)	(1.805)
Overført til aktiver	3.336	1.805
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skattemæssigt underskud	(4.320)	(1.805)
Overført til udskudt skatteaktiv	4.320	1.805
	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	4.320	1.805
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>4.320</b>	<b>1.805</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh & Rousing Invest A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter mv. (Fortsat)

Betinget adkomst til ejendommen Tordenskjoldsgade 75, 8200 Aarhus N med overtages pr. 1/11 2018.

Handlen er betinget af købesummens betaling, der betales senest pr. 1. august 2021.

Handlen er i øvrigt betinget af: at Ejendomsselskabet T.75 ApS på ejendommen opfører, afleverer og til COOP Danmark A/S overdrager en ny og nøglefærdig butik i form af en erhvervsejerlejlighed på ca. 738 m<sup>2</sup> og at der pr. tidspunktet for Ejendomsselskabet T.75 ApS' aflevering og overdragelse af erhvervslejligheden til COOP Danmark A/S ikke er gjort udlæg i Ejendomsselskabet T.75 ApS' betingede adkomst til ejendommen, herunder erhvervslejligheden.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle omkostninger	2.665	705
Skat af årets resultat	<u>(2.515)</u>	<u>(1.805)</u>
	<u><b>150</b></u>	<u><b>(1.100)</b></u>
<b>8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(77.391)	0
Ændring i leverandører mv.	<u>(443.128)</u>	<u>499.258</u>
	<u><b>(520.519)</b></u>	<u><b>499.258</b></u>