

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Terrassehuset Trøjborg ApS

Grønnegade 77B, st.  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 68 96 85

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 24/06 2024

---

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 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Terrassehuset Trøjborg ApS  
Grønnegade 77B, st.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39 68 96 85  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Stiftet: 2. juli 2018  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Mads Høgh, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Terrassehuset Trøjborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. juni 2024

### Direktion

Mads Høgh  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Terrassehuset Trøjborg ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Terrassehuset Trøjborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 21. juni 2024

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling og udlejning af ejendomme samt andet hermed efter direktionens skøn relateret aktivitet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 5.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 2.639.507, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.971.106.

### Finansiering

Selskabets rentebærende gæld består primært af variabelt forrentet realkreditgæld. Der er dog indgået renteswap til sikring af en fast rente af prioritetsgælden, hvorved renterisikoen er afdækket.

Der henvises til note 1.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Terrassehuset Trøjborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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 ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, som består af periodiserede huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

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

Beløb til dækning af driftsomkostninger, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 under opførelse

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 nettoprovenuet 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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 indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.151.073</b>	<b>(147.595)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>2.500.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.151.073</b>	<b>2.352.405</b>
Finansielle indtægter	2	299.269	213
Finansielle omkostninger	3	<u>(4.814.613)</u>	<u>(1.807.397)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.364.271)</b>	<b>545.221</b>
Skat af årets resultat	4	<u>724.764</u>	<u>(119.949)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(2.639.507)</u></b>	<b><u>425.272</u></b>
Overført resultat		<u>(2.639.507)</u>	<u>425.272</u>
		<b><u>(2.639.507)</u></b>	<b><u>425.272</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	80.827.501	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	0	54.878.285
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>80.827.501</b>	<b>54.878.285</b>
Andre tilgodehavender	1	5.992.330	7.915.753
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.992.330</b>	<b>7.915.753</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>86.819.831</b>	<b>62.794.038</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.549	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.867	0
Andre tilgodehavender		67.048	0
Udskudt skatteaktiv	8	377.917	0
Periodeafgrænsningsposter		31	10
<b>Tilgodehavender</b>		<b>459.412</b>	<b>10</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>490.633</b>	<b>111.473</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>950.045</b>	<b>111.483</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>87.769.876</b>	<b>62.905.521</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		3.871.106	8.010.883
<b>Egenkapital</b>	7	<u>3.971.106</u>	<u>8.110.883</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	0	770.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>0</u>	<u>770.000</u>
Ansvarlig lånekapital		22.550.632	21.274.181
Gæld til realkreditinstitutter		56.220.580	8.915.499
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.472.255	5.000.000
Deposita		1.056.096	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<u>83.299.563</u>	<u>35.189.680</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	161.435	10.528.779
Banker		0	4.280.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser		311.750	24.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.250	2.689.639
Selskabsskat		0	1.311.415
Periodeafgrænsningsposter		18.772	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>499.207</u>	<u>18.834.958</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>83.798.770</u>	<u>54.024.638</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>87.769.876</u>	<u>62.905.521</u>
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	8.010.883	8.110.883
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	(1.923.423)	(1.923.423)
Årets resultat	0	(2.639.507)	(2.639.507)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	423.153	423.153
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>3.871.106</u></b>	<b><u>3.971.106</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Regulering af dagsværdi på renteswaps</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	7.915.753	0
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	(1.923.423)	7.915.753
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	5.992.330	7.915.753
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.033	0
Andre finansielle indtægter	289.236	213
	<b>299.269</b>	<b>213</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.415.426	1.483.732
Andre finansielle omkostninger	3.399.187	323.665
	<b>4.814.613</b>	<b>1.807.397</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	1.311.415
Årets udskudte skat	(1.147.917)	550.000
	<b>(1.147.917)</b>	<b>1.861.415</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	(724.764)	119.949
Skat af egenkapitalbevægelser	(423.153)	1.741.466
	<b>(1.147.917)</b>	<b>1.861.415</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	0
Tilgang i årets løb	26.202.614
Afgang i årets løb	(253.398)
Overførsler i årets løb	<u>51.378.285</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>77.327.501</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	0
Overførsler i årets løb	<u>3.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>3.500.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>80.827.501</u></b>

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

Nyere boligudlejningsejendom i Trøjborg, Aarhus N

Dagsværdien af investeringsejendom fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens budgetterede driftsresultat 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 4,21%, hvilket ligger på niveau med det generelle afkastkrav for nyere boligudlejningsejendomme i Aarhus. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og ejendommens stand.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på t.kr. 80.828.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 4-5% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 0-1% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 4-5% af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 4,21%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<b>(0,50)%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,50 %</b>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>3,71</u>	<u>4,21</u>	<u>4,71</u>
Dagsværdi	<u>91.271.000</u>	<u>80.827.501</u>	<u>72.247.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>10.443.499</u>	<u>0</u>	<u>(8.580.501)</u>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>
Kostpris 1. januar 2023	51.378.285
Overførsler i årets løb	<u>(51.378.285)</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	3.500.000
Overførsler i årets løb	<u>(3.500.000)</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.000 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2023	100.000	100.000	50.000	50.000	0
Tilgang i året	0	0	50.000	0	50.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

### 8 Hensættelse til udskudt skat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	770.000	220.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(1.147.917)	550.000
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>(377.917)</b>	<b>770.000</b>

#### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	770.000	770.000
Skattemæssigt underskud	(1.147.917)	0
Overført til udskudt skatteaktiv	377.917	0
	<b>0</b>	<b>770.000</b>

#### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	377.917	0
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>377.917</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar 2023</b>	<b>31. december 2023</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Ansvarlig lånekapital	21.274.181	22.550.632	0	22.550.632
Gæld til realkreditinstitutter	8.915.499	56.382.015	161.435	56.404.852
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.528.779	3.472.255	0	2.500.000
Deposita	0	1.056.096	0	0
	<b>45.718.459</b>	<b>83.460.998</b>	<b>161.435</b>	<b>81.455.484</b>

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh nvest 2005 A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 56.382, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 80.828.