

Ejendomsselskabet Trøjborg ApS
CVR-nr. 18928647
Jægergårdsgade 76, 2.,
8000 Aarhus C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.06.2016

Dirigent

Navn: Aksel Vestergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Trøjborg ApS
Jægergårdsgade 76, 2.,
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 18928647

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Aksel Vestergaard Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Trøjborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.06.2016

Direktion

Aksel Vestergaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Trøjborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trøjborg ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til omtalen i note 1 i regnskabet. Det er ledelsens forventning, at selskabets likviditetsbehov for 2016 vil kunne afdækkes via eksisterende kreditfaciliteter hos selskabets banker, og ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til omtalen i note 2 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed ved måling af selskabets investeringsejendomme. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet fungerer som investerings- og holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen finder, at 2015 har været et tilfredsstillende år.

Årets resultat blev et overskud på 2.887 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 8.904 t.kr. pr. 31. december 2015.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 2.166 t.kr. Der er en vis usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme grundet få handler af beboelsesejendomme med den pågældende beliggenhed.

Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendomme er forsvarligt målt under hensyntagen til den nuværende markedssituation. Der henvises til note 2.

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at selskabets likviditetsbehov for 2016 vil kunne afdækkes via eksisterende kreditfaciliteter hos selskabets banker og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Der henvises til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede 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, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser vedrørende associerede virksomheder omfatter den negative værdi af kapitalindestående i den associerede virksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser”.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.493.637	2.382.061
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	2.165.509	3.750.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>91.324</u>	<u>5.332</u>
Driftsresultat		4.750.470	6.137.393
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(19.211)	54.743
Andre finansielle indtægter		0	812
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.299.805)</u>	<u>(1.495.952)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.431.454	4.696.996
Skat af ordinært resultat	3	<u>(544.000)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>2.887.454</u>	<u>4.696.996</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.887.454</u>	<u>4.696.996</u>
		<u>2.887.454</u>	<u>4.696.996</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		65.670.000	63.480.000
Materielle anlægsaktiver	4	65.670.000	63.480.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.484	12.512
Finansielle anlægsaktiver	5	12.484	12.512
Anlægsaktiver		65.682.484	63.492.512
Periodeafgrænsningsposter		27.460	27.107
Tilgodehavender		27.460	27.107
Likvide beholdninger		414.619	160.569
Omsætningsaktiver		442.079	187.676
Aktiver		66.124.563	63.680.188

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		8.603.902	5.716.448
Egenkapital		8.903.902	6.016.448
Udskudt skat		544.000	0
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		318.805	322.493
Hensatte forpligtelser		862.805	322.493
Gæld til realkreditinstitutter		37.468.920	38.555.775
Bankgæld		17.171.333	17.670.434
Anden gæld		938.415	888.416
Langfristede gældsforpligtelser	6	55.578.668	57.114.625
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	508.890	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.139	5.960
Anden gæld		217.159	220.662
Kortfristede gældsforpligtelser		779.188	226.622
Gældsforpligtelser		56.357.856	57.341.247
Passiver		66.124.563	63.680.188
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	5.716.448	6.016.448
Årets resultat	0	2.887.454	2.887.454
Egenkapital ultimo	300.000	8.603.902	8.903.902

Noter

1. Going concern

Det er ledelsens forventning, at selskabets likviditetsbehov for 2016 vil kunne afdækkes via eksisterende kreditfaciliteter hos selskabets banker og ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 2.166 t.kr. Der er en vis usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme til dagsværdi grundet få handler med beboelsesejendomme med den pågældende beliggenhed.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før finansiering. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for salg af ejendomme. Pr. 31. december 2015 er dagsværdien af selskabets ejendomme opgjort ud fra indhentede eksterne mæglervurderinger. Ejendommene er værdiansat ud fra nedenstående afkastprocenter:

	Dagsværdi t.kr.	Afkast- procenter
Boliglejemaal, Aalborg City	37.700	4,00
Boliglejemaal, Aarhus City	27.970	3,45
	65.670	

Vurderingen af afkastprocenter er baseret på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold om den pågældende ejendomstype. De anvendte afkastprocenter er nedsat med henholdsvis 0,50% og 0,40% i forhold til værdiansættelsen pr. 31.12.2014.

Selv små udsving i afkastprocenten kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En stigning på 0,25% i afkastkravet vil betyde, at investeringsejendommenes samlede dagsværdi falder med 4,1 mio.kr. før skat, mens et fald i afkastkravet på 0,25% vil betyde, at investeringsejendommenes samlede dagsværdi stiger med 4,7 mio.kr. før skat.

Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendomme er forsvarligt målt under hensyntagen til den nuværende markedssituation.

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	544.000	0
	<u>544.000</u>	<u>0</u>
		Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		49.694.789
Tilgange		24.491
Kostpris ultimo		<u>49.719.280</u>
Dagsværdireguleringer primo		13.785.211
Årets dagsværdireguleringer		2.165.509
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>15.950.720</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>65.670.000</u>
		Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.480
Kostpris ultimo		<u>5.480</u>
Opskrivninger primo		7.032
Dagsværdireguleringer		(28)
Opskrivninger ultimo		<u>7.004</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>12.484</u>

Kapitalindestående i interessentskabet (associeret virksomhed) er negativ og indregnet under hensatte forpligtelser.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>
Kapitalandele i interessentskaber omfatter:		
Bushøj Invest I/S	Aarhus	Interes-
		sentskab

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	508.890	37.468.920	32.503.751
Bankgæld	0	0	17.171.333	17.171.333
Anden gæld	0	0	938.415	938.415
	0	508.890	55.578.668	50.613.499

7. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for alle forpligtelser i Bushøj Invest I/S. Balancesummen udgør 0 t.kr. og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 (621) t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bank vedrørende moderselskabets mellemværende med Jyske Bank. Bankgæld og renteswap udgør 31.989 t.kr. pr. 31. december 2015.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Endvidere er tinglyst ejerpantebrev for nom. 10.000 t.kr. i ejendomme til sikkerhed for mellemværende med bank.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 65.670 t.kr.