

**Trøjborg Ejendomme A/S**

**Nordvestpassagen 58**

**8200 Aarhus N**

**CVR-nr. 27 76 97 05**

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 30/08 2017

---

Brian Haugaard Jochumsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	12
Balance pr. 30. juni 2017	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Trøjborg Ejendomme A/S  
Nordvestpassagen 58  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 27 76 97 05  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 1. januar 2004  
Regnskabsår: 14. regnskabsår  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Henrik Resting-Jepesen, formand  
Jørgen Winther Pedersen  
Brian Haugaard Jochumsen

### Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Handelsbanken  
Åboulevarden 11  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Trøjborg Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. august 2017

### Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

### Bestyrelse

Henrik Resting-Jepesen  
formand

Jørgen Winther Pedersen

Brian Haugaard Jochumsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Trøjborg Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trøjborg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 30. august 2017

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i køb og salg af ejendomme med henblik på fortjeneste samt udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 7.748.203, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 23.631.803.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet bankgæld. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Trøjborg Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og avancer fra salg af investeringsejendomme med fradrag af omkostninger til ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Huslejeindtægter

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

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring 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, administration, lokaler og autodrift.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investerings ejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Trøjborg Ejendomme A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>339.921</b>	<b>2.512.695</b>
Personaleomkostninger	2	(439.099)	(379.226)
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>(99.178)</b>	<b>2.133.469</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(38.000)	(16.003)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	641.712	(947.341)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>504.534</b>	<b>1.170.125</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	505.388	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	7.052.042	8.694.007
Finansielle indtægter	6	550.821	745.892
Finansielle omkostninger	7	(732.053)	(1.186.644)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.880.732</b>	<b>9.423.380</b>
Skat af årets resultat	8	(132.529)	(191.705)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.748.203</b>	<b>9.231.675</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.435.359	8.694.007
Overført resultat		1.312.844	537.668
		<b>7.748.203</b>	<b>9.231.675</b>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	9	23.575.000	24.425.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	<u>140.915</u>	<u>178.915</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>23.715.915</u></b>	<b><u>24.603.915</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	1.138.317	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	<u>24.038.428</u>	<u>18.111.386</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>25.176.745</u></b>	<b><u>18.111.386</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>48.892.660</u></b>	<b><u>42.715.301</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.027.071	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.423.723	11.164.802
Andre tilgodehavender		363.675	10.125
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.920</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.836.389</u></b>	<b><u>11.174.927</u></b>
Værdipapirer		<u>2.501.625</u>	<u>2.192.715</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>2.501.625</u></b>	<b><u>2.192.715</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.338.014</u></b>	<b><u>13.367.642</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>54.230.674</u></b>	<b><u>56.082.943</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.480.078	9.044.719
Overført resultat		<u>7.651.725</u>	<u>7.838.881</u>
<b>Egenkapital</b>	13	<b><u>23.631.803</u></b>	<b><u>17.383.600</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	14	<u>1.538.306</u>	<u>1.422.869</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.538.306</u></b>	<b><u>1.422.869</u></b>
Kreditinstitutter		15.434.365	16.985.858
Deposita		<u>257.270</u>	<u>279.670</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b><u>15.691.635</u></b>	<b><u>17.265.528</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	190.000	125.000
Kreditinstitutter		4.270.054	4.806.565
Gæld til associerede virksomheder		8.546.875	14.046.875
Selskabsskat		227.605	764.003
Anden gæld		128.279	268.503
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.117</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.368.930</u></b>	<b><u>20.010.946</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>29.060.565</u></b>	<b><u>37.276.474</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>54.230.674</u></b>	<b><u>56.082.943</u></b>
Eventualposter m.v.	16		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2016	500.000	9.044.719	7.838.881	17.383.600
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	6.435.359	1.312.844	7.748.203
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>15.480.078</b>	<b>7.651.725</b>	<b>23.631.803</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af ejendomsmæglervurderinger og verificeres ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Investeringsejendommene udviser et samlet afkast på 2,9 % (beliggende i intervallet 2,3 % - 3,4 %) mod 3,5 % pr. 30.06.2016. Afkastet på 2,9 % er uden hensyntagen til indirekte omkostninger.

Afkastet på 2,9 % ligger en smule under niveauet af det generelle afkastkrav på 3,5 - 4,25 % for ældre boligejendomme i Århus City, men støtter sig til foretagne mæglervurderinger.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $100/2,88 = 34,67 \times 680 = 23.575$  t.kr.

### 2 Personaleomkostninger

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Lønninger	418.864	336.373
Andre omkostninger til social sikring	5.413	3.725
Andre personaleomkostninger	14.822	39.128
	<u>439.099</u>	<u>379.226</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	<u>641.712</u>	<u>(947.341)</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u><b>641.712</b></u>	<u><b>(947.341)</b></u>
	<u><b>641.712</b></u>	<u><b>(947.341)</b></u>
<b>4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	249.741	0
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	(32.929)	0
Regulering til indre værdi	<u>288.576</u>	<u>0</u>
	<u><b>505.388</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>7.052.042</u>	<u>8.694.007</u>
	<u><b>7.052.042</b></u>	<u><b>8.694.007</b></u>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	49.444	393.955
Andre finansielle indtægter	<u>501.377</u>	<u>351.937</u>
	<u><b>550.821</b></u>	<u><b>745.892</b></u>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	301.707	619.176
Andre finansielle omkostninger	<u>430.346</u>	<u>567.468</u>
	<u><b>732.053</b></u>	<u><b>1.186.644</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	342.452
Årets udskudte skat	115.437	(150.538)
Regulering af udskudt skat tidligere år	17.092	(209)
	<u>132.529</u>	<u>191.705</u>
<b>9 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016		18.401.168
Tilgang i årets løb		158.289
Afgang i årets løb		(1.737.889)
Kostpris 30. juni 2017		<u>16.821.568</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016		6.023.832
Årets værdireguleringer		641.712
Årets tilbageførte værdireguleringer		87.888
Værdireguleringer 30. juni 2017		<u>6.753.432</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>		<u>23.575.000</u>

## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,3 % - 3,4 %. Det kan opgøres til 2,9 %.

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	2,38	2,88	3,38
Dagsværdi	28.525.084	23.575.000	20.085.710
Ændring i dagsværdi	4.950.084	0	(3.489.290)

## 10 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. juli 2016	256.587
Kostpris 30. juni 2017	256.587
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	77.672
Årets afskrivninger	38.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	115.672
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>140.915</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	kr.	kr.
<b>11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2016	30.000	0
Tilgang i årets løb	<u>600.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>630.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat	505.388	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>2.929</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>508.317</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>1.138.317</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
TE 2 ApS	Aarhus	100 %	1.137.317	249.741
Trøjborg Invest ApS	Aarhus	60 %	<u>(4.882)</u>	<u>(15.000)</u>
			<u>1.132.435</u>	<u>234.741</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	kr.	kr.
<b>12 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2016	9.066.667	9.041.667
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>25.000</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>9.066.667</u>	<u>9.066.667</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	9.044.719	350.712
Årets resultat	7.052.042	8.694.007
Udbytte modtaget	<u>(1.125.000)</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>14.971.761</u>	<u>9.044.719</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>24.038.428</u></b>	<b><u>18.111.386</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Stemme- og ejerandel</b>
Høgh & Rousing Trøjborg Invest ApS	Aarhus	33 %
Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS	Aarhus	30 %
Ejendomsselskabet JBV 39 ApS	Aarhus	50 %
Vedelsgade 32 ApS	Aarhus	50 %

## 13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>14 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	6.008	6.036
Værdipapirer	96.058	28.097
Låneomkostninger	(10.729)	(11.674)
Investerings ejendomme	1.552.485	1.400.410
Skattemæssigt underskud	(105.516)	0
	<u><b>1.538.306</b></u>	<u><b>1.422.869</b></u>

## 15 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2016</u>	<u>30. juni 2017</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Kreditinstitutter	17.110.858	15.624.365	190.000	16.570.000
Deposita	279.670	257.270	0	0
	<u><b>17.390.528</b></u>	<u><b>15.881.635</b></u>	<u><b>190.000</b></u>	<u><b>16.570.000</b></u>

## 16 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.

## 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 15.624 t.kr. (30.06.2016: 17.111 t.kr.) er deponeret ejerpantebrev på nom. 16.840 t.kr. (30.06.2016: 17.290 t.kr.) i selskabets ejendomme. Herudover er der afgivet pant i kapitalandele og værdipapirer.