

Trøjborg Ejendomme A/S

Nordvestpassagen 58

8200 Aarhus N

CVR-nr. 27 76 97 05

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 26/08 2019

Brian Jochumsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	13
Balance pr. 30. juni 2019	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	17
Noter til årsrapporten	19

Selskabsoplysninger

Selskabet

Trøjborg Ejendomme A/S
Nordvestpassagen 58
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 27 76 97 05
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Stiftet: 1. januar 2004
Regnskabsår: 16. 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. august 2019

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 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 22. august 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

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 8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 4.510.977, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 19.863.274.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Trøjborg Ejendomme A/S for 2018/19 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.

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.

Bruttotab er et sammendrag af huslejeindtægter og avancer fra salg af investeringsejendomme med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes 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 nettoomsætninge

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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma EDC Poul Erik Bech AROS.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

Kapitalandele i tilknyttede 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Trøjborg Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

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.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Trøjborg Ejendomme A/S hæfter som administrationsselskab 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		467.725	(201.176)
Personaleomkostninger	1	<u>(554.567)</u>	<u>(531.628)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		(86.842)	(732.804)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	(10.915)
Andre driftsomkostninger		<u>(239.591)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		(326.433)	(743.719)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>884.343</u>	<u>1.825.000</u>
Resultat før finansielle poster		557.910	1.081.281
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	229.141	944.614
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	3.877.791	4.696.530
Finansielle indtægter	5	352.309	1.239.261
Finansielle omkostninger	6	<u>(407.580)</u>	<u>(2.641.647)</u>
Resultat før skat		4.609.571	5.320.039
Skat af årets resultat	7	<u>(98.594)</u>	<u>(433.008)</u>
Årets resultat		<u>4.510.977</u>	<u>4.887.031</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	1.500.000
Ekstraordinært udbytte		5.400.000	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		(2.813.946)	(7.887.047)
Overført resultat		<u>1.924.923</u>	<u>5.274.078</u>
		<u>4.510.977</u>	<u>4.887.031</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	26.200.000	25.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.200.000</u>	<u>25.400.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	2.324.344	2.091.033
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	<u>3.101.408</u>	<u>6.173.665</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.425.752</u>	<u>8.264.698</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.625.752</u>	<u>33.664.698</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.654.135	2.579.205
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	418.018
Andre tilgodehavender		2.526.385	1.073.914
Selskabsskat		80.465	133.465
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.631</u>	<u>21.824</u>
Tilgodehavender		<u>5.283.616</u>	<u>4.226.426</u>
Værdipapirer		<u>4.167.206</u>	<u>4.106.290</u>
Værdipapirer		<u>4.167.206</u>	<u>4.106.290</u>
Likvide beholdninger		<u>279.678</u>	<u>186.853</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.730.500</u>	<u>8.519.569</u>
Aktiver i alt		<u>41.356.252</u>	<u>42.184.267</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.779.085	7.593.031
Overført resultat		14.584.189	12.659.266
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Egenkapital	12	<u>19.863.274</u>	<u>22.252.297</u>
Hensættelse til udskudt skat	13	<u>2.070.502</u>	<u>1.971.908</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.070.502</u>	<u>1.971.908</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.737.317	14.822.162
Deposita		<u>307.000</u>	<u>280.770</u>
Langfristede gældsforpligtelser	14	<u>14.044.317</u>	<u>15.102.932</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	125.000	160.000
Kreditinstitutter		0	534.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.918	31.955
Gæld til associerede virksomheder		5.000.000	2.000.000
Anden gæld		<u>152.241</u>	<u>130.541</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.378.159</u>	<u>2.857.130</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.422.476</u>	<u>17.960.062</u>
Passiver i alt		<u>41.356.252</u>	<u>42.184.267</u>
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordin- ært udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	500.000	7.593.031	12.659.266	1.500.000	0	22.252.297
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.500.000)	0	(1.500.000)
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	(5.400.000)	(5.400.000)
Årets resultat	0	(2.813.946)	1.924.923	0	5.400.000	4.510.977
Egenkapital 30. juni 2019	500.000	4.779.085	14.584.189	0	0	19.863.274

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Årets resultat		4.510.977	4.887.031
Reguleringer	17	(4.619.823)	(5.619.835)
Ændring i driftskapital	18	(1.336.385)	(658.543)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		(1.445.231)	(1.391.347)
Renteindbetalinger og lignende		234.219	384.596
Renteudbetalinger og lignende		(350.404)	(2.641.647)
Pengestrømme fra ordinær drift		(1.561.416)	(3.648.398)
Betalt selskabsskat		53.000	(360.476)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		(1.508.416)	(4.008.874)
Køb af materielle anlægsaktiver		(2.233.245)	0
Salg af materielle anlægsaktiver		2.100.000	130.000
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		5.783.382	13.028.089
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		1.166.666	9.266.667
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		6.816.803	22.424.756
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(1.119.845)	(71.526)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(15.624.365)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(79.100)	(1.560.236)
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	(5.541.170)
Tilbagebetaling fra associerede virksomheder		418.018	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	15.053.687
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		3.000.000	0
Betalt udbytte		(6.900.000)	(6.000.000)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(4.680.927)	(13.743.610)
Ændring i likvider		627.460	4.672.272
Likvide beholdninger		186.853	0
Værdipapirer		4.106.290	2.501.625
Kassekredit		(534.635)	(4.270.054)
Likvider 1. juli 2018		3.758.508	(1.768.429)
Kursregulering omsætningsværdipapirer		60.916	854.665

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	kr.
Likvider 30. juni 2019		<u>4.446.884</u>	<u>3.758.508</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		279.678	186.853
Værdipapirer		4.167.206	4.106.290
Kassekredit		<u>0</u>	<u>(534.635)</u>
Likvider 30. juni 2019		<u>4.446.884</u>	<u>3.758.508</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	498.864	468.864
Andre omkostninger til social sikring	5.231	5.885
Andre personaleomkostninger	<u>50.472</u>	<u>56.879</u>
	<u>554.567</u>	<u>531.628</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	<u>884.343</u>	<u>1.825.000</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>884.343</u>	<u>1.825.000</u>
	<u>884.343</u>	<u>1.825.000</u>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	233.311	952.716
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	<u>(4.170)</u>	<u>(8.102)</u>
	<u>229.141</u>	<u>944.614</u>
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	690.279	1.492.612
Andel af underskud i associerede virksomheder	0	(17.336)
Avance salg kapitalandele	<u>3.187.512</u>	<u>3.221.254</u>
	<u>3.877.791</u>	<u>4.696.530</u>

Noter til årsrapporten

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	79.100	53.400
Renteindtægter fra associerede virksomheder	6.310	87.946
Andre finansielle indtægter	266.899	1.097.915
	352.309	1.239.261
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	156.666	2.344.366
Andre finansielle omkostninger	250.914	297.281
	407.580	2.641.647
7 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	98.594	433.602
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	(594)
	98.594	433.008

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2018	16.821.568
Tilgang i årets løb	2.233.245
Afgang i årets løb	<u>(1.963.122)</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>17.091.691</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	8.578.432
Årets værdireguleringer	884.343
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>(354.466)</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>9.108.309</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>26.200.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af eksterne vurderinger. Værdiansættelsen er understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultater og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme, bl.a. ud fra:

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

Investeringssejendommene udviser et samlet afkast på 3,1 % (i intervallet 2,9 % - 3,2 %) mod 3,3 % i 2017/18.

Afkastet på 3,1 ligger marginalt under det generelle afkastkrav på 3,75 % for ældre boligejendomme i Aarhus City. Henset til de faktiske konkrete ejendomme er det dog ledelsens vurdering, herunder gennem mæglerdrøftelser, at et afkast på 3,1 % er forsvarligt.

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.

Investeringssejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $100/3,09 = 32,36 \times 811 \text{ t.kr.} = 26.200 \text{ t.kr.}$

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 16 % og 18 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 4 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,9 % - 3,2 %. Det kan opgøres til 3,1 %.

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	2,59	3,09	3,59
Dagsværdi	31.249.579	26.200.000	22.555.316
Ændring i dagsværdi	5.049.579	0	(3.644.684)

Noter til årsrapporten

9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2018	66.587
Kostpris 30. juni 2019	66.587
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	66.587
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	66.587
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	0

	2019	2018
	kr.	kr.
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2018	630.000	630.000
Kostpris 30. juni 2019	630.000	630.000
Værdireguleringer 1. juli 2018	1.461.033	508.317
Årets resultat	229.141	944.614
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	4.170	8.102
Værdireguleringer 30. juni 2019	1.694.344	1.461.033
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	2.324.344	2.091.033

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
TE 2 ApS	Aarhus	100 %
Trøjborg Invest ApS	Aarhus	60 %

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2018	41.667	9.066.667
Afgang i årets løb	(25.000)	(9.025.000)
Kostpris 30. juni 2019	<u>16.667</u>	<u>41.667</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	6.131.998	14.971.761
Årets afgang	(2.570.870)	(781.835)
Årets resultat	690.279	1.475.276
Udbytte modtaget	(1.166.666)	(9.266.667)
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>0</u>	<u>(266.537)</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>3.084.741</u>	<u>6.131.998</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>3.101.408</u>	<u>6.173.665</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Høgh & Rousing Trøjborg Invest ApS	Aarhus	33 %

12 Egenkapital

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

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
13 Hensættelse til udskudt skat		
Værdipapirer	276.036	284.084
Låneomkostninger	1.505	(98)
Investerings ejendomme	2.070.558	1.953.985
Skattemæssigt underskud	(277.597)	(266.063)
	<u>2.070.502</u>	<u>1.971.908</u>

14 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2018</u>	<u>30. juni 2019</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	14.982.162	13.862.317	125.000	13.280.000
Deposita	280.770	307.000	0	0
	<u>15.262.932</u>	<u>14.169.317</u>	<u>125.000</u>	<u>13.280.000</u>

15 Eventualposter mv.

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, renter og royalties.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede og associerede selskabers gæld til kreditinstitut.

Noter til årsrapporten

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 13.862 t.kr. (30.06.2018: 14.982 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 26.200 t.kr. (30.06.2018: 25.400 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. (30.06.2018: 0 t.kr.) er deponeret ejerpantebreve i ovenstående investeringsejendomme. Herudover er der afgivet pant i kapitalandele og værdipapirer.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(352.309)	(1.239.261)
Finansielle omkostninger	407.580	2.641.647
Af- og nedskrivninger samt værdireguleringer	(666.756)	(1.814.085)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(229.141)	(944.614)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	(3.877.791)	(4.696.530)
Skat af årets resultat	98.594	433.008
	<u>(4.619.823)</u>	<u>(5.619.835)</u>
18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(1.453.278)	(710.143)
Ændring i leverandører mv.	116.893	51.600
	<u>(1.336.385)</u>	<u>(658.543)</u>