

**Trøjborg Ejendomme A/S**

**Nordvestpassagen 58**

**8200 Aarhus N**

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

**Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 22/08 2018

---

Brian Jochumsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	13
Balance pr. 30. juni 2018	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	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 2017 - 30. juni 2018  
Stiftet: 1. januar 2004  
Regnskabsår: 15. 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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. august 2018

### 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 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 21. august 2018

### **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 2017/18 udviser et overskud på kr. 4.887.031, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 22.252.297.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Trøjborg Ejendomme A/S for 2017/18 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

### Bruttotab

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 2018 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 2018 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 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 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.

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.

### 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.

## 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 aconto-skatter.

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 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.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrøm 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.

### Pengestrøm 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 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(201.176)</b>	<b>339.921</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(531.628)</u>	<u>(439.099)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>(732.804)</b>	<b>(99.178)</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(10.915)</u>	<u>(38.000)</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>(743.719)</b>	<b>(137.178)</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.825.000</u>	<u>641.712</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.081.281</b>	<b>504.534</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	944.614	505.388
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	4.696.530	7.052.042
Finansielle indtægter	5	1.239.261	550.821
Finansielle omkostninger	6	<u>(2.641.647)</u>	<u>(732.053)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.320.039</b>	<b>7.880.732</b>
Skat af årets resultat	7	<u>(433.008)</u>	<u>(132.529)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.887.031</u></b>	<b><u>7.748.203</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.500.000	0
Ekstraordinært udbytte		6.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		(7.887.047)	6.435.359
Overført resultat		<u>5.274.078</u>	<u>1.312.844</u>
		<b><u>4.887.031</u></b>	<b><u>7.748.203</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	25.400.000	23.575.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	0	140.915
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>25.400.000</u></b>	<b><u>23.715.915</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	2.091.033	1.138.317
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	6.173.665	24.038.428
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.264.698</u></b>	<b><u>25.176.745</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>33.664.698</u></b>	<b><u>48.892.660</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.579.205	1.027.071
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		418.018	1.423.723
Andre tilgodehavender		1.073.914	363.675
Selskabsskat		133.465	0
Periodeafgrænsningsposter		21.824	21.920
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.226.426</u></b>	<b><u>2.836.389</u></b>
Værdipapirer		4.106.290	2.501.625
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>4.106.290</u></b>	<b><u>2.501.625</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>186.853</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.519.569</u></b>	<b><u>5.338.014</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>42.184.267</u></b>	<b><u>54.230.674</u></b>



**Balance pr. 30. juni 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.593.031	15.480.078
Overført resultat		12.659.266	7.651.725
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	12	<b><u>22.252.297</u></b>	<b><u>23.631.803</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	13	<u>1.971.908</u>	<u>1.538.306</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.971.908</u></b>	<b><u>1.538.306</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.822.162	0
Kreditinstitutter		0	15.434.365
Deposita		<u>280.770</u>	<u>257.270</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b><u>15.102.932</u></b>	<b><u>15.691.635</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	160.000	190.000
Kreditinstitutter		534.634	4.270.054
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.955	0
Gæld til associerede virksomheder		2.000.000	8.546.875
Selskabsskat		0	227.605
Anden gæld		130.541	128.279
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>6.117</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.857.130</u></b>	<b><u>13.368.930</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.960.062</u></b>	<b><u>29.060.565</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>42.184.267</u></b>	<b><u>54.230.674</u></b>
Eventualposter m.v.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virk- somheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</b>	<b>Foreslået ekstraordin- ært udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2017	500.000	15.480.078	7.651.725	0	0	23.631.803
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	(6.000.000)	(6.000.000)
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	(266.537)	0	0	(266.537)
Årets resultat	0	(7.887.047)	5.274.078	1.500.000	6.000.000	4.887.031
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>7.593.031</b>	<b>12.659.266</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>22.252.297</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Årets resultat		4.887.031	7.748.203
Reguleringer	17	(5.619.835)	(7.767.381)
Ændring i driftskapital	18	<u>(658.543)</u>	<u>(531.977)</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>(1.391.347)</b>	<b>(551.155)</b>
Renteindbetalinger og lignende		384.596	241.911
Renteudbetalinger og lignende		<u>(2.640.965)</u>	<u>(732.052)</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>(3.647.716)</b>	<b>(1.041.296)</b>
Betalt selskabsskat		<u>(360.476)</u>	<u>(553.490)</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>(4.008.192)</b>	<b>(1.594.786)</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		0	(158.289)
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	(600.000)
Salg af materielle anlægsaktiver		130.000	1.570.000
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		13.028.089	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		<u>9.266.667</u>	<u>1.125.000</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>22.424.756</b>	<b>1.936.711</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(72.208)	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(15.624.365)	(1.486.493)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(1.560.236)	(1.060.000)
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		(5.541.170)	4.241.079
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		15.053.687	0
Betalt udbytte		<u>(6.000.000)</u>	<u>(1.500.000)</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(13.744.292)</b>	<b>194.586</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>4.672.272</b>	<b>536.511</b>
Værdipapirer		2.501.625	2.192.715
Kassekredit		<u>(4.270.054)</u>	<u>(4.806.565)</u>
Likvider 1. juli 2017		(1.768.429)	(2.613.850)
Kursregulering omsætningsværdipapirer		<u>854.665</u>	<u>308.910</u>
<b>Likvider 30. juni 2018</b>		<b>3.758.508</b>	<b>(1.768.429)</b>

**Pengestrømsopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018 (Fortsat)**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		kr.	kr.
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		186.853	0
Værdipapirer		4.106.290	2.501.625
Kassekredit		<u>(534.635)</u>	<u>(4.270.054)</u>
<b>Likvider 30. juni 2018</b>		<b><u>3.758.508</u></b>	<b><u>(1.768.429)</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	468.864	418.864
Andre omkostninger til social sikring	5.885	5.413
Andre personaleomkostninger	56.879	14.822
	<u>531.628</u>	<u>439.099</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	1.825.000	641.712
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>1.825.000</u>	<u>641.712</u>
	<u>1.825.000</u>	<u>641.712</u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	952.716	249.741
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	(8.102)	(32.929)
Regulering til indre værdi	0	288.576
	<u>944.614</u>	<u>505.388</u>
<b>4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	1.492.612	7.052.042
Andel af underskud i associerede virksomheder	(17.336)	0
Avance salg kapitalandele	3.221.254	0
	<u>4.696.530</u>	<u>7.052.042</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	53.400	0
Renteindtægter fra associerede virksomheder	87.946	49.444
Andre finansielle indtægter	<u>1.097.915</u>	<u>501.377</u>
	<b><u>1.239.261</u></b>	<b><u>550.821</u></b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	2.344.366	301.707
Andre finansielle omkostninger	<u>297.281</u>	<u>430.346</u>
	<b><u>2.641.647</u></b>	<b><u>732.053</u></b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	433.602	115.437
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(594)	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>17.092</u>
	<b><u>433.008</u></b>	<b><u>132.529</u></b>
<b>8 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b><u>Investerings-</u></b>
		<b><u>ejendomme</u></b>
Kostpris 1. juli 2017		<u>16.821.568</u>
Kostpris 30. juni 2018		<u>16.821.568</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017		6.753.432
Årets værdireguleringer		<u>1.825.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018		<u>8.578.432</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>		<b><u>25.400.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

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

Investeringsejendommene udviser et samlet afkast på 3,3 % (i intervallet 2,3 % - 3,4 %) mod 2,9 % i 2016/17.

Afkastet på 3,3 ligger på niveau med det generelle afkastkrav på 3,25 % - 3,75 % for ældre boligejendomme i Aarhus City.

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  $100/3,27 = 30,58 \times 831 \text{ t.kr.} = 25.400 \text{ t.kr.}$

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 8 % og 17 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4 % og 14 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 5,3 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,3 % - 3,4 %. Det kan opgøres til 3,3 %.

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	2,77	3,27	3,77
Dagsværdi	29.979.996	25.400.000	22.033.914
Ændring i dagsværdi	4.579.996	0	(3.366.086)

### 9 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. juli 2017	256.587
Afgang i årets løb	(190.000)
Kostpris 30. juni 2018	66.587
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	115.672
Årets afskrivninger	10.915
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(60.000)
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	66.587
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>0</b>



## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2017	630.000	30.000
Tilgang i årets løb	0	600.000
Kostpris 30. juni 2018	<u>630.000</u>	<u>630.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	508.317	0
Årets resultat	944.614	505.388
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>8.102</u>	<u>2.929</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>1.461.033</u>	<u>508.317</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>2.091.033</u></b>	<b><u>1.138.317</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
TE 2 ApS	Aarhus	100 %	2.091.033	952.716
Trøjborg Invest ApS	Aarhus	60 %	<u>(12.984)</u>	<u>(8.102)</u>
			<u>2.078.049</u>	<u>944.614</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>11 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2017	9.066.667	9.066.667
Afgang i årets løb	<u>(9.025.000)</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>41.667</u>	<u>9.066.667</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	14.971.761	9.044.719
Årets afgang	(781.835)	0
Årets resultat	1.475.276	7.052.042
Udbytte modtaget	(9.266.667)	(1.125.000)
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>(266.537)</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>6.131.998</u>	<u>14.971.761</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>6.173.665</u></b>	<b><u>24.038.428</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Høgh & Rousing Trøjborg Invest ApS	Aarhus	33 %	3.577.795	1.069.998
Ejendomsselskabet JBV 39 ApS	Aarhus	50 %	2.595.870	422.614
Vedelsgade 32 ApS	Aarhus	50 %	0	(17.336)
			<u>6.173.665</u>	<u>1.475.276</u>

## 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>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>13 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	0	6.008
Værdipapirer	284.084	96.058
Låneomkostninger	(98)	(10.729)
Investeringsejendomme	1.953.985	1.552.485
Skattemæssigt underskud	<u>(266.063)</u>	<u>(105.516)</u>
	<b><u>1.971.908</u></b>	<b><u>1.538.306</u></b>

## 14 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2017</u>	<u>30. juni 2018</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	14.982.162	160.000	14.230.000
Kreditinstitutter	15.624.365	0	0	0
Deposita	<u>257.270</u>	<u>280.770</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>15.881.635</u></b>	<b><u>15.262.932</u></b>	<b><u>160.000</u></b>	<b><u>14.230.000</u></b>

## 15 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 udbytte og renter.

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 14.982 t.kr. (30.06.2017: 0 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 25.400 t.kr. (30.06.2017: 23.575 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. (30.06.2017: 15.624 t.kr.) er deponeret ejerpantebreve i ovenstående investeringsejendomme. Herudover er der afgivet pant i kapitalandele og værdipapirer.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	(1.239.261)	(550.821)
Finansielle omkostninger	2.641.647	732.053
Af- og nedskrivninger	(1.814.085)	(603.712)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(944.614)	(505.388)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	(4.696.530)	(7.052.042)
Skat af årets resultat	433.008	132.529
Tab salg ejendom	0	80.000
	<u>(5.619.835)</u>	<u>(7.767.381)</u>
<b>18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(710.143)	(375.470)
Ændring i leverandører mv.	51.600	(156.507)
	<u>(658.543)</u>	<u>(531.977)</u>