

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Trøjborg Ejendomme A/S

Nordvestpassagen 58

8200 Aarhus N

CVR-nr. 27 76 97 05

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/09 2021

Brian Jochumsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	13
Balance pr. 30. juni 2021	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	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 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 1. januar 2004

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

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

Direktion

Brian Hugaard Jochumsen

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. september 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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. september 2021

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 6.668.435, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 31.555.844.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet er fusioneret med TE 2 ApS pr. 1. juli 2020.

Regnskabstallene for 2019/20 omfatter kun Trøjborg Ejendomme A/S.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Trøjborg Ejendomme A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende klassifikation af rettigheder over egenkapitalen i en anden virksomhed, således de præsenteres som kapitalinteresser i det omfang definitionen herfor er opfyldt.

Praksisændringen har ingen beløbsmæssig påvirkning.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

Selskabet er fusioneret med datterselskabet TE 2 ApS med virkning fra 1. juli 2020.

Sammenlægningen er gennemført ved anvendelse af "book-value"-metoden. Denne metode kræver ikke tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår. Selskabet har indregnet de overtagne nettoaktiver i TE 2 ApS til de regnskabsmæssige værdier. Værdien af de indskudte nettoaktiver på overdragelsestidspunktet, 2.964 t.kr., er elimineret i kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og autodrift.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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

Anvendt regnskabspraksis

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers 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.

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

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.

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. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

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 2021 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 2021 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers, Torben Olesen.

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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresesr

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

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 2020 - 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.012.629	844.529
Personaleomkostninger	2	(656.198)	(653.579)
Resultat før af- og nedskrivninger		356.431	190.950
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(13.000)	0
Andre driftsomkostninger		0	(9.255)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		343.431	181.695
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	5.711.350	4.002.793
Resultat før finansielle poster		6.054.781	4.184.488
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	889.664	1.053.759
Indtægt af kapitalandele i kapitalinteresser	5	986.979	634.058
Finansielle indtægter	1-6	782.427	522.035
Finansielle omkostninger	7	(544.322)	(428.843)
Resultat før skat		8.169.529	5.965.497
Skat af årets resultat	8	(1.501.094)	(941.362)
Årets resultat		6.668.435	5.024.135
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		(1.048.176)	1.442.244
Overført resultat		7.716.611	3.581.891
		6.668.435	5.024.135

Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	9	69.665.000	40.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	247.000	0
Materielle anlægsaktiver		69.912.000	40.250.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	1.737.376	3.822.531
Kapitalandele i kapitalinteresser	12	3.900.445	3.485.466
Deposita	13	22.170	32.295
Finansielle anlægsaktiver		5.659.991	7.340.292
Anlægsaktiver i alt		75.571.991	47.590.292
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.516.809	8.910.556
Andre tilgodehavender		1.099.789	1.763.635
Selskabsskat		87.515	124.223
Periodeafgrænsningsposter		18.030	17.677
Tilgodehavender		2.722.143	10.816.091
Værdipapirer	1	6.593.301	3.669.435
Værdipapirer		6.593.301	3.669.435
Likvide beholdninger		100.000	100.000
Omsætningsaktiver i alt		9.415.444	14.585.526
Aktiver i alt		84.987.435	62.175.818

Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.173.153	6.221.329
Overført resultat		<u>25.882.691</u>	<u>18.166.080</u>
Egenkapital	14	<u>31.555.844</u>	<u>24.887.409</u>
Hensættelse til udskudt skat	15	<u>5.173.006</u>	<u>3.011.864</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.173.006</u>	<u>3.011.864</u>
Gæld til realkreditinstitutter		34.776.743	20.499.028
Deposita		<u>637.750</u>	<u>417.400</u>
Langfristede gældsforpligtelser	16	<u>35.414.493</u>	<u>20.916.428</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	396.000	204.000
Kreditinstitutter		5.380.947	6.425.524
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.458	38.013
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.700.000	6.500.000
Anden gæld		<u>220.587</u>	<u>192.580</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.844.092</u>	<u>13.360.117</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>48.258.585</u>	<u>34.276.545</u>
Passiver i alt		<u>84.987.435</u>	<u>62.175.818</u>
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	6.221.329	18.166.080	24.887.409
Årets resultat	0	(1.048.176)	7.716.611	6.668.435
Egenkapital 30. juni 2021	500.000	5.173.153	25.882.691	31.555.844

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Årets resultat		6.668.435	5.024.135
Reguleringer	19	(6.312.004)	(4.842.440)
Ændring i driftskapital	20	895.715	1.328.780
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.252.146	1.510.475
Renteindbetalinger og lignende		396.085	265.241
Renteudbetalinger og lignende		(544.322)	(428.843)
Pengestrømme fra ordinær drift		1.103.909	1.346.873
Betalt selskabsskat		63.465	(17.000)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.167.374	1.329.873
Køb af materielle anlægsaktiver		(8.963.650)	(10.047.207)
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	(472.296)
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		10.125	0
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		580.000	250.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(8.373.525)	(10.269.503)

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021 (Fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(5.184.959)	(187.049)
Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltagere og l		(800.000)	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		10.919.000	7.027.760
Udlån tilknyttede virksomheder		4.854.211	(6.260.848)
Optagelse af gæld hos selskabsdeltagere og ledelse		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>10.788.252</u>	<u>1.579.863</u>
Ændring i likvider		3.582.101	(7.359.767)
Likvide beholdninger		100.000	279.678
Værdipapirer		3.669.435	4.167.206
Kassekredit		<u>(6.425.524)</u>	<u>0</u>
Likvider 1. juli 2020		(2.656.089)	4.446.884
Kursregulering omsætningsværdipapirer		<u>386.342</u>	<u>256.794</u>
Likvider 30. juni 2021		<u>1.312.354</u>	<u>(2.656.089)</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		100.000	100.000
Værdipapirer		6.593.301	3.669.435
Kassekredit		<u>(5.380.947)</u>	<u>(6.425.524)</u>
Likvider 30. juni 2021		<u>1.312.354</u>	<u>(2.656.089)</u>

Noter til årsrapporten

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Unoterede værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.669.435</u>	<u>3.412.641</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>386.342</u>	<u>256.794</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.593.301</u>	<u>3.669.435</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	603.364	598.864
Andre omkostninger til social sikring	4.918	5.398
Andre personaleomkostninger	<u>47.916</u>	<u>49.317</u>
	<u>656.198</u>	<u>653.579</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>5.711.350</u>	<u>4.002.793</u>
	<u>5.711.350</u>	<u>4.002.793</u>
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	929.664	1.058.186
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	0	(4.427)
Regulering til indre værdi	<u>(40.000)</u>	<u>0</u>
	<u>889.664</u>	<u>1.053.759</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
5 Indtægt af kapitalandele i kapitalinteresser		
Andel af overskud i kapitalinteresser	986.979	634.058
	<u>986.979</u>	<u>634.058</u>
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	55.300	122.900
Andre finansielle indtægter	727.127	399.135
	<u>782.427</u>	<u>522.035</u>
7 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	544.322	428.843
	<u>544.322</u>	<u>428.843</u>
8 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	1.391.320	941.362
Regulering af udskudt skat tidligere år	109.774	0
	<u>1.501.094</u>	<u>941.362</u>

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020	27.138.898
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	11.702.243
Tilgang i årets løb	<u>8.703.650</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>47.544.791</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020	13.111.102
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	3.297.757
Årets værdireguleringer	<u>5.711.350</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021	<u>22.120.209</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>69.665.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af velbeliggende og vedligeholdte ejendomme indenfor Ringgaden i Aarhus.

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

Investerings ejendommene udviser et samlet afkast på 3,0 % (i intervallet 2,84 % - 3,16 %) mod 3,3 % i 2019/20.

Afkastet på 3,0 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 3,0 % 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.

Investerings ejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $100/3,00 = 33,33 \times 2.104 \text{ t.kr.} = 69.665 \text{ t.kr.}$

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 5 % og 9 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 4 % - 5 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,84 % - 3,26 %. Det kan opgøres til 3,0 (30.06.2020: 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	2,50	3,00	3,50
Dagsværdi	83.598.000	69.665.000	59.712.857
Ændring i dagsværdi	13.933.000	0	(9.952.143)

Noter til årsrapporten

10 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2020	66.587
Tilgang i årets løb	260.000
Kostpris 30. juni 2021	<u>326.587</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	66.587
Årets afskrivninger	13.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	<u>79.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>247.000</u>

	2021	2020
	kr.	kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2020	1.070.001	630.000
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	(600.000)	0
Tilgang i årets løb	0	440.001
Afgang i årets løb	<u>(30.000)</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>440.001</u>	<u>1.070.001</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020	2.752.530	1.694.344
Årets afgang	18.994	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	(2.363.813)	0
Årets resultat	889.664	1.053.759
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>4.427</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021	<u>1.297.375</u>	<u>2.752.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>1.737.376</u>	<u>3.822.531</u>

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Trøjborgvej 12 ApS	Aarhus	100 %	1.137.376	918.658
			2021	2020
			kr.	kr.
12 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Kostpris 1. juli 2020			16.667	16.667
Tilgang i årets løb			8.000	0
Kostpris 30. juni 2021			24.667	16.667
Værdireguleringer 1. juli 2020			3.468.799	3.084.741
Årets resultat			986.979	634.058
Udbytte modtaget			(580.000)	(250.000)
Værdireguleringer 30. juni 2021			3.875.778	3.468.799
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021			3.900.445	3.485.466

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
H&R Trøjborg Invest ApS	Aarhus	33 %	3.577.795	1.069.998
Skejbygårdsvej 30A ApS	Aarhus	20 %	40.000	0

Noter til årsrapporten

13 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. juli 2020	32.295
Afgang i årets løb	<u>(10.125)</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>22.170</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>22.170</u>

14 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.

15 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.440	0
Værdipapirer	437.971	352.976
Låneomkostninger	(3.073)	(854)
Investeringsejendomme	4.892.070	2.951.172
Skattemæssigt underskud	<u>(165.402)</u>	<u>(291.430)</u>
	<u>5.173.006</u>	<u>3.011.864</u>

Noter til årsrapporten

16 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2020	<u>Gæld</u> 30. juni 2021	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.703.028	35.172.743	396.000	33.380.000
Deposita	417.400	637.750	0	0
	<u>21.120.428</u>	<u>35.810.493</u>	<u>396.000</u>	<u>33.380.000</u>

17 Eventualforpligtelser

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 tilkreditinstitut

Selskabet har indgået aftale om leje af kontorfaciliteter med en forpligtelse på 3 måneder svarende til 15 t.kr.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 35.173 t.kr. (30.06.2020: 21.120 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 69.665 t.kr. (30.06.2020: 40.250 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld på 2.841 t.kr. (30.06.2020: 6.426 t.kr.) er deponeret ejerpantebreve i ovenstående investeringsejendomme. Herudover er der afgivet pant i kapitalandele og værdipapirer.

Til sikkerhed for bankgæld på 2.540 t.kr. (30.06.2019: 0 t.kr.) er der stillet sikkerhed i andre værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021 på 6.593 t.kr.

Noter til årsrapporten

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(782.427)	(522.035)
Finansielle omkostninger	544.322	428.843
Af- og nedskrivninger samt værdireguleringer	(5.698.350)	(4.002.793)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(889.664)	(1.053.759)
Indtægt af kapitalandele i kapitalinteresser	(986.979)	(634.058)
Skat af årets resultat	1.501.094	941.362
	<u>(6.312.004)</u>	<u>(4.842.440)</u>
20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	665.638	745.700
Ændring i leverandører mv.	230.077	583.080
	<u>895.715</u>	<u>1.328.780</u>