

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Trøjborg Ejendomme A/S

Nordvestpassagen 58

8200 Aarhus N

CVR-nr. 27 76 97 05

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 14/09 2022

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 2021 - 30. juni 2022	13
Balance pr. 30. juni 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	17
Noter	19

Selskabsoplysninger

Selskabet

Trøjborg Ejendomme A/S
Nordvestpassagen 58
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 27 76 97 05
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Stiftet: 1. januar 2004
Regnskabsår: 19. regnskabsår
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

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

Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. september 2022

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 9. september 2022

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 6.730.138, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 38.285.982.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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, avancer fra salg af investeringsejendomme og andre driftsindtægter 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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter af andre kapitalandele, der er anlægsaktiver, består af værdireguleringer til dagsværdi.

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 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Investeringsjendomme

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.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresesr

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

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 bankindeståender.

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, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat 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 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.591.995	1.012.629
Personaleomkostninger	2	<u>(698.088)</u>	<u>(656.198)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		893.907	356.431
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(52.000)</u>	<u>(13.000)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		841.907	343.431
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>1.929.585</u>	<u>5.711.350</u>
Resultat før finansielle poster		2.771.492	6.054.781
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	131.118	889.664
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	5	2.417.562	986.979
Finansielle indtægter	1,6	1.959.987	782.427
Finansielle omkostninger		<u>(451.941)</u>	<u>(544.322)</u>
Resultat før skat		6.828.218	8.169.529
Skat af årets resultat	7	<u>(98.080)</u>	<u>(1.501.094)</u>
Årets resultat		<u>6.730.138</u>	<u>6.668.435</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		435.680	(1.048.176)
Overført resultat		<u>6.294.458</u>	<u>7.716.611</u>
		<u>6.730.138</u>	<u>6.668.435</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	99.765.000	69.665.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	195.000	247.000
Materielle anlægsaktiver		99.960.000	69.912.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	1.868.494	1.737.376
Kapitalandele i kapitalinteresser	11	4.197.007	3.900.445
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	500.000	0
Deposita	12	22.170	22.170
Finansielle anlægsaktiver		6.587.671	5.659.991
Anlægsaktiver i alt		106.547.671	75.571.991
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.374.904	1.516.809
Andre tilgodehavender		790.414	1.099.789
Selskabsskat		26.757	87.515
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		17.622	0
Periodeafgrænsningsposter		22.097	18.030
Tilgodehavender		2.231.794	2.722.143
Værdipapirer	1	7.781.618	6.593.301
Værdipapirer		7.781.618	6.593.301
Likvide beholdninger		2.231.815	100.000
Omsætningsaktiver i alt		12.245.227	9.415.444
Aktiver i alt		118.792.898	84.987.435

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.608.833	5.173.153
Overført resultat		<u>32.177.149</u>	<u>25.882.691</u>
Egenkapital	13	<u>38.285.982</u>	<u>31.555.844</u>
Hensættelse til udskudt skat	14	<u>5.139.152</u>	<u>5.173.006</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.139.152</u>	<u>5.173.006</u>
Gæld til realkreditinstitutter		59.269.600	34.776.743
Deposita		<u>979.796</u>	<u>637.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser	15	<u>60.249.396</u>	<u>35.414.493</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	608.000	396.000
Kreditinstitutter		2.558.333	5.380.947
Modtagne forudbetalinger fra kunder		47.540	21.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.442	125.458
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.700.000	6.700.000
Selskabsskat		121.258	0
Anden gæld		<u>63.795</u>	<u>220.587</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.118.368</u>	<u>12.844.092</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>75.367.764</u>	<u>48.258.585</u>
Passiver i alt		<u>118.792.898</u>	<u>84.987.435</u>
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	5.173.153	25.882.691	31.555.844
Årets resultat	0	435.680	6.294.458	6.730.138
Egenkapital 30. juni 2022	500.000	5.608.833	32.177.149	38.285.982

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Årets resultat		6.730.138	6.668.435
Reguleringer	18	(6.196.231)	(6.312.004)
Ændring i driftskapital	19	<u>660.986</u>	<u>895.715</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.194.893	1.252.146
Renteindbetalinger og lignende		277.670	396.085
Renteudbetalinger og lignende		<u>(701.941)</u>	<u>(544.322)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		770.622	1.103.909
Betalt selskabsskat		<u>32.460</u>	<u>63.465</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		803.082	1.167.374
Køb af materielle anlægsaktiver		(30.370.415)	(8.963.650)
Salg af materielle anlægsaktiver		2.560.000	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		1.500.000	10.125
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		<u>615.000</u>	<u>580.000</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(25.695.415)	(8.373.525)

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022 (Fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(3.838.143)	(5.184.959)
Tilbagebetaling af gæld til selskabsdeltagere		0	(800.000)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		28.543.000	10.919.000
Udlån tilknyttede virksomheder		141.905	4.854.211
Optagelse af gæld hos selskabsdeltagere		<u>5.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>29.846.762</u>	<u>10.788.252</u>
Ændring i likvider		4.954.429	3.582.101
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 1. juli 2021		1.312.354	(2.656.089)
Kursregulering omsætningsværdipapirer		<u>1.188.317</u>	<u>386.342</u>
Likvider 30. juni 2022		<u>7.455.100</u>	<u>1.312.354</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.231.815	100.000
Værdipapirer		7.781.618	6.593.301
Kassekredit		<u>(2.558.333)</u>	<u>(5.380.947)</u>
Likvider 30. juni 2022		<u>7.455.100</u>	<u>1.312.354</u>

Noter til årsrapporten

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Unoterede værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>6.593.301</u>	<u>3.669.435</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.188.317</u>	<u>386.342</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.781.618</u>	<u>6.593.301</u>
Unoterede værdipapirer, andre kapitalandele		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>494.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>500.000</u>	<u>0</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	673.864	603.364
Andre omkostninger til social sikring	5.087	4.918
Andre personaleomkostninger	<u>19.137</u>	<u>47.916</u>
	<u>698.088</u>	<u>656.198</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>1.929.585</u>	<u>5.711.350</u>
	<u>1.929.585</u>	<u>5.711.350</u>

Noter til årsrapporten

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	131.118	929.664
Regulering til indre værdi	0	(40.000)
	131.118	889.664
5 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		
Andel af overskud i kapitalinteresser	925.562	986.979
Avance ved salg af kapitalinteresser	1.492.000	0
	2.417.562	986.979
6 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	494.000	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	56.400	55.300
Andre finansielle indtægter	1.409.587	727.127
	1.959.987	782.427
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	149.556	0
Årets udskudte skat	404.117	1.391.320
Regulering af udskudt skat tidligere år	(437.971)	109.774
Sambeskatningsbidrag	(17.622)	0
	98.080	1.501.094

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021	47.544.791
Tilgang i årets løb	30.370.415
Afgang i årets løb	<u>(1.611.260)</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>76.303.946</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	22.120.209
Årets værdireguleringer	1.929.585
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>(588.740)</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>23.461.054</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>99.765.000</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 markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Investeringssejendommene udviser et samlet afkast på 3,05 % (i intervallet 2,84 % - 3,20 %) mod 3,02 % i 2020/21.

Afkastet på 3,05 % ligger marginalt under det generelle afkastkrav på 3,38 % for ældre boligejendomme i Aarhus City. Henset til de faktiske konkrete ejendomme er det dog ledelsens vurdering, herunder gennem mæglerdrøftelser, at et afkast på 3,05 % er forsvarligt.

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

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 $100/3,05 = 32,79 \times 3.044 \text{ t.kr.} = 99.765 \text{ t.kr.}$

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 4 % og 7 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 6 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,84 % - 3,20 %. Det kan opgøres til 3,05 (30.06.2021: 3,02 %.)

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	2,55	3,05	3,55
Dagsværdi	119.317.789	99.765.000	85.718.223
Ændring i dagsværdi	19.552.789	0	(14.046.777)

Noter til årsrapporten

9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2021	326.587
Kostpris 30. juni 2022	326.587
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	79.587
Årets afskrivninger	52.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	131.587
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	195.000

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2022	2021
	kr.	kr.
Kostpris 1. juli 2021	440.001	1.070.001
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	(600.000)
Afgang i årets løb	0	(30.000)
Kostpris 30. juni 2022	440.001	440.001
Værdireguleringer 1. juli 2021	1.297.375	2.752.530
Årets afgang	0	18.994
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	(2.363.813)
Årets resultat	131.118	889.664
Værdireguleringer 30. juni 2022	1.428.493	1.297.375
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	1.868.494	1.737.376

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejendomsselskabet Trøjborgvej 12 ApS	Aarhus	100 %	1.868.495	131.118

11 Kapitalandele i kapitalinteresser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. juli 2021	24.667	16.667
Tilgang i årets løb	0	8.000
Afgang i årets løb	(8.000)	0
Kostpris 30. juni 2022	<u>16.667</u>	<u>24.667</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	3.875.778	3.468.799
Årets resultat	919.562	1.566.979
Udbytte modtaget	(615.000)	(1.160.000)
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>4.180.340</u>	<u>3.875.778</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>4.197.007</u>	<u>3.900.445</u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
H&R Trøjborg Invest ApS	Aarhus	33 %	14.262.417	2.795.172

Noter til årsrapporten

12 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele	Deposita
Kostpris 1. juli 2021	0	22.170
Tilgang i årets løb	6.000	0
Kostpris 30. juni 2022	6.000	22.170
Årets opskrivninger	494.000	0
Opskrivninger 30. juni 2022	494.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	500.000	22.170

13 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.

	2022 kr.	2021 kr.
14 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.725	11.440
Værdipapirer	0	437.971
Låneomkostninger	32.548	(3.073)
Investeringsejendomme	5.095.879	4.892.070
Skattemæssigt underskud	0	(165.402)
	5.139.152	5.173.006

Noter til årsrapporten

15 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2021</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2022</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	35.172.743	59.877.600	608.000	57.360.000
Deposita	637.750	979.796	0	0
	<u>35.810.493</u>	<u>60.857.396</u>	<u>608.000</u>	<u>57.360.000</u>

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

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 59.878 t.kr. (30.06.2021: 35.173 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 99.765 t.kr. (30.06.2021: 69.665 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. (30.06.2021: 2.841 t.kr.) er deponeret ejerpantebreve i ovenstående investeringsejendomme. Herudover er der afgivet pant i kapitalandele og værdipapirer.

Til sikkerhed for bankgæld på 2.558 t.kr. (30.06.2021: 2.540 t.kr.) er der stillet sikkerhed i andre værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2022 på 7.782 t.kr. (pr. 30. juni 2021 på 6.593 t.kr.)

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(1.959.987)	(782.427)
Finansielle omkostninger	451.941	544.322
Af- og nedskrivninger samt værdireguleringer	(2.237.585)	(5.698.350)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(131.118)	(889.664)
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	(2.417.562)	(986.979)
Skat af årets resultat	98.080	1.501.094
	<u>(6.196.231)</u>	<u>(6.312.004)</u>
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	305.308	665.638
Ændring i leverandører mv.	355.678	230.077
	<u>660.986</u>	<u>895.715</u>