



Ejendomsselskabet Truevej ApS

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 38510223

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.01.2021

Jesper Kaas Horsbøl
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Truevej ApS
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38510223
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Claus Møller, formand
Steen Danvig Lildal
Lars Olesen Lyngsø
Bo Evald Kristensen

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsselskabet Truevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.01.2021

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

direktør

Bestyrelse

Claus Møller

formand

Steen Danvig Lildal

Lars Olesen Lyngsø

Bo Evald Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Truevej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Truevej ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Aarhus, den 21.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Torben Rohde Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33801

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 1.039 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 8.273 t.kr.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		1.706.609	1.429.403
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	600.000
Andre eksterne omkostninger		(458.439)	(576.117)
Bruttoresultat		1.648.170	1.453.286
Andre finansielle indtægter		133	0
Andre finansielle omkostninger		(315.406)	(492.360)
Resultat før skat		1.332.897	960.926
Skat af årets resultat	1	(293.419)	(240.000)
Årets resultat		1.039.478	720.926
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		(1.960.522)	720.926
Resultatdisponering		1.039.478	720.926

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		32.100.000	31.700.000
Materielle aktiver	2	32.100.000	31.700.000
Anlægsaktiver		32.100.000	31.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.642	0
Andre tilgodehavender		0	17.260
Periodeafgrænsningsposter		29.917	0
Tilgodehavender		81.559	17.260
Likvide beholdninger		804.891	527.234
Omsætningsaktiver		886.450	544.494
Aktiver		32.986.450	32.244.494

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		5.222.723	7.183.245
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		8.272.723	7.233.245
Udskudt skat		2.033.600	1.861.000
Hensatte forpligtelser		2.033.600	1.861.000
Ansvarlig lånekapital		0	208.336
Gæld til realkreditinstitutter		21.796.294	21.969.431
Langfristede gældsforpligtelser	3	21.796.294	22.177.767
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	176.000	348.028
Deposita		548.057	431.490
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	143.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.489	22.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		238	238
Skyldige sambeskatningsbidrag		120.819	0
Anden gæld	4	4.230	26.296
Kortfristede gældsforpligtelser		883.833	972.482
Gældsforpligtelser		22.680.127	23.150.249
Passiver		32.986.450	32.244.494
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	7.183.245	0	7.233.245
Årets resultat	0	(1.960.522)	3.000.000	1.039.478
Egenkapital ultimo	50.000	5.222.723	3.000.000	8.272.723

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	120.819	0
Ændring af udskudt skat	172.600	240.000
	293.419	240.000

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	23.000.000
Kostpris ultimo	23.000.000
Dagsværdireguleringer primo	8.700.000
Årets dagsværdireguleringer	400.000
Dagsværdireguleringer ultimo	9.100.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.100.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,75 pr. 31.12.2020 mod 4,80 % sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,0 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 1229 m², der består boligudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus. Den faktiske leje pr. m² for ejendomme udgør 1.388 kr. mod 1.163 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 32.100 t.kr. mod sidste års 31.700. Dagsværdireguleringen for året på 400 t.kr. er ført direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	166.664	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	176.000	181.364	21.796.294	21.096.770
	176.000	348.028	21.796.294	21.096.770

4 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Anden gæld i øvrigt	4.230	26.296
	4.230	26.296

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Truevej Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrati-onsselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.100 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Ejendomsselskabet Truevej Holding A/S og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud,

indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bo Evald Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-879241263019

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-01-21 17:16:06Z

NEM ID 

Claus Møller

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-183645590069

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-01-21 17:16:53Z

NEM ID 

Jacob Nørmark

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:29642300

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-01-21 17:17:28Z

NEM ID 

Torben Rohde Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:36503060

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-01-21 17:26:54Z

NEM ID 

Jesper Kaas Horsbøl

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-627501030584

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-01-22 08:46:19Z

NEM ID 

Jesper Kaas Horsbøl

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-627501030584

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-01-22 08:46:19Z

NEM ID 

Steen Danvig Lildal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-996670474352

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-01-23 07:39:58Z

NEM ID 

Lars Olesen Lyngsø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-064127293585

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-01-25 09:07:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZNAUJ-ANL8E-3B3WTF-FXS35-55Jl6-PW054

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>