



**K/S Aarhus, Trøjborgvej**

Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39366312

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.03.2021

---

**Martin Kibsgaard Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	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

K/S Aarhus, Trøjborgvej

Marselis Tvæervej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39366312

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Klavs Valdemar Gravesen, formand

Carl Bjarne Mathiasen Madsen

Claus Andresen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for K/S Aarhus, Trøjborgvej.

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 12.03.2021

## Bestyrelse

**Klavs Valdemar Gravesen**

formand

**Carl Bjarne Mathiasen Madsen**

**Claus Andresen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Aarhus, Trøjborgvej

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Aarhus, Trøjborgvej 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 12.03.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendommen beliggende Trøjborgvej 8D, 8F, 8G og 8R, 8200 Aarhus N.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en positiv værdiregulering på t.kr. 1.033. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 42 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivninger på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.511. Det er t.kr. 395 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes primært en besparelse på selskabets renteudgifter.

## Begivenheder efter balancedagen

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

Virksomhedens investeringsejendom består hovedsageligt af en dagligvarebutik. Lejeindtægterne har ikke været og forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.050.435</b>	<b>2.005.870</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.033.005	3.070.665
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.083.440</b>	<b>5.076.535</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(580.885)	(631.679)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.502.555</b>	<b>4.444.856</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.502.555	4.444.856
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.502.555</b>	<b>4.444.856</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		49.520.000	48.486.995
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>49.520.000</b>	<b>48.486.995</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>49.520.000</b>	<b>48.486.995</b>
Andre tilgodehavender		126.000	92.429
Periodeafgrænsningsposter		3.993	4.064
<b>Tilgodehavender</b>		<b>129.993</b>	<b>96.493</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>129.993</b>	<b>96.493</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.649.993</b>	<b>48.583.488</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		11.300.000	11.300.000
Overført overskud eller underskud		7.264.621	4.762.066
<b>Egenkapital</b>		<b>18.564.621</b>	<b>16.062.066</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.728.699	27.347.806
Bankgæld		2.826.306	4.209.100
Deposita		0	79.472
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>29.555.005</b>	<b>31.636.378</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	629.703	628.422
Deposita		169.120	84.409
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.249	21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.525	51.901
Anden gæld		616.770	99.312
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.530.367</b>	<b>885.044</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.085.372</b>	<b>32.521.422</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.649.993</b>	<b>48.583.488</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	11.300.000	4.762.066	16.062.066
Årets resultat	0	2.502.555	2.502.555
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>11.300.000</b>	<b>7.264.621</b>	<b>18.564.621</b>

Den vedtægtsmæssig bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.035	2.006
Renteomkostninger i øvrigt	578.850	629.673
	<b>580.885</b>	<b>631.679</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	45.416.330
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.416.330</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.070.665
Årets dagsværdireguleringer	1.033.005
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.103.670</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.520.000</b>

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

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,50% pr. 31.12.2020 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,1 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,9 mio. kr. Forrentning af kontante deposita på 188 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. Ejendommen er ved afkastkravet på 5,50% og tillagt værdien af kontante deposita optaget til 49.520 t.kr.

Ejendommen er udlejet til 3 lejere indenfor detailbranchen. Selskabet har indgået lejekontrakt med hovedlejer, hvor den resterende uopsigelighed er 6 år. Uopsigelsesperioden for de øvrige lejere er ophørt og kan opsiges med 6 måneders varsel. Selskabets hovedlejer udgør 78% af de samlede lejeindtægter, og bindingsperioden for hovedlejeren er frem til 2027. Foruden selskabets 3 ovenstående lejere består ejendommen yderligere af en parkeringskælder med 38 tilknyttede p-pladser, som udgør 12% af de samlede lejeindtægter, hvor lejer som udgangspunkt kan opsiges lejemålet med 1 måneds varsel.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen for butiksdelen i det kommende år udgør 1.756 kr. mod 1.720 kr. indeværende år og den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for P-arealer udgør 224 kr. mod 220 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommens butiksdelen og P-arealer udgør hhv. 1.413 m<sup>2</sup> og 1.454 m<sup>2</sup>.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang for selskabets 3 lejere i detailbranchen. Der har for ejendommens parkeringskælder været begrænset tomgang som følge af til- og fraflytning.

### 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.
Gæld til realkreditinstitutter	629.703	628.422	26.728.699	24.429.724
Bankgæld	0	0	2.826.306	790.000
	<b>629.703</b>	<b>628.422</b>	<b>29.555.005</b>	<b>25.219.724</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftale der er uopsigelig frem til udgangen af 2023 og kan herefter af begge parter opsiges med 6 måneders varsel. Der er således binding frem til medio 2024.
- Ejendomsadministrationsaftale der kan opsiges skrifteligt med 6 måneders varsel til et regnskabsårs udløb.

Der er samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for 404 t.kr.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 29.320 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 6.320 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 49.520 t.kr.

Til sikkerhed mellemværendet med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakt, herunder kontraktens løbende betalinger.

# 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### 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 administrationsomkostninger mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt amortiseringstillæg af finansielle forpligtelser mv.

**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.

**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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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