

Terrassehuset Trøjborg ApS

**Grønnegade 77B, st.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 39 68 96 85

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 06/03 2020

Mads Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 2. juli 2018 - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 2. juli 2018 - 31. december 2019	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Terrassehuset Trøjborg ApS
Grønnegade 77B, st.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39 68 96 85
Regnskabsperiode: 2. juli 2018 - 31. december 2019
Stiftet: 2. juli 2018
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Mads Høgh, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. juli 2018 - 31. december 2019 for Terrassehuset Trøjborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 2. juli 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. marts 2020

Direktion

Mads Høgh
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Terrassehuset Trøjborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Terrassehuset Trøjborg ApS for regnskabsåret 2. juli 2018 - 31. december 2019, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2. juli 2018 - 31. december 2019 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 5. marts 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling og udlejning af ejendomme samt andet hermed efter direktionens skøn relateret aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 163.397, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 113.397.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er ramt af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens opfattelse, at årsagen til tabet skal findes i selskabets drift, men det er ledelsens forventning, at selskabets kapital kan reetableres gennem positiv indtjening fra selskabets drift, når projektejendommen er færdigopført.

Moderselskabet Høgh Invest 2005 A/S indskyder løbende penge til driften og senere byggeriet, samtidig med der søges byggekredit i banken, når byggeriet går i gang. Forventet opstart byggeprojekt 2. halvår 2020 og forventet afslutning 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Terrassehuset Trøjborg ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger

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

Beløb til dækning af driftsomkostninger, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 under opførelse

Materielle anlægsaktiver under opførelse omfatter Investeringsejendomme under opførelse, som 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 ubetydelig risiko for værdiændringer.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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. 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.

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 2. juli 2018 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Bruttotab		(161.810)
Finansielle omkostninger	1	<u>(46.520)</u>
Resultat før skat		(208.330)
Skat af årets resultat	2	<u>44.933</u>
Årets resultat		<u>(163.397)</u>
Overført resultat		<u>(163.397)</u>
		<u>(163.397)</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>10.809.035</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>10.809.035</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.809.035</u>
Udskudt skatteaktiv	5	<u>44.933</u>
Tilgodehavender		<u>44.933</u>
Likvide beholdninger		<u>48.791</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>93.724</u>
Aktiver i alt		<u>10.902.759</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>(163.397)</u>
Egenkapital	4	<u>(113.397)</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>10.712.031</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.712.031</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		250.625
Anden gæld		<u>53.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>304.125</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.016.156</u>
Passiver i alt		<u>10.902.759</u>
Eventualforpligtelser	7	

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. juli 2018	0	0	0
Årets resultat	0	(163.397)	(163.397)
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Egenkapital 31. december 2019	50.000	(163.397)	(113.397)

Pengestrømsopgørelse 2. juli 2018 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
Årets resultat		(163.397)
Reguleringer	8	1.587
Ændring i driftskapital	9	<u>53.500</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		(108.310)
Renteudbetalinger og lignende		<u>(46.520)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		(154.830)
Køb af materielle anlægsaktiver		(10.809.035)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(10.809.035)
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		10.962.656
Kontant kapitalforhøjelse		<u>50.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		11.012.656
Ændring i likvider		48.791
Likvider 2. juli 2018		<u>0</u>
Likvider 31. december 2019		48.791
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		<u>48.791</u>
Likvider 31. december 2019		48.791

Noter til årsrapporten

	<u>2018/19</u>
	kr.
1 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	46.059
Andre finansielle omkostninger	<u>461</u>
	<u>46.520</u>
2 Skat af årets resultat	
Årets udskudte skat	<u>(44.933)</u>
	<u>(44.933)</u>
3 Materielle anlægsaktiver	
	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
Kostpris 2. juli 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>10.809.035</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>10.809.035</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>10.809.035</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2018/19</u>
	kr.
Virksomhedskapital 2. juli 2018	0
Tilgang i året	<u>50.000</u>
Virksomhedskapital	<u>50.000</u>
	<u>2019</u>
	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat	
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	(44.933)
Overført til aktiver	<u>44.933</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	<u>0</u>
Skattemæssigt underskud	(44.933)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>44.933</u>
	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv	
Opgjort skatteaktiv	<u>44.933</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>44.933</u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 2. juli 2018	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10.712.031	0	0
	0	10.712.031	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh nvest 2005 A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

	2018/19
	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle omkostninger	46.520
Skat af årets resultat	(44.933)
	1.587
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	
Ændring i leverandører mv.	53.500
	53.500