

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Terrassehuset Trøjborg ApS

Grønnegade 77B, st.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 68 96 85

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 30/03 2021

Mads Høgh
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. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 39 68 96 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
Stiftet: 2. juli 2018

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Mads Høgh, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. marts 2021

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 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 29. marts 2021

Roesgaard

Godkendt 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 2020 udviser et underskud på kr. 676.814, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 790.211.

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.

Det er 17. marts 2021 på ekstraordinær generalforsamling vedtaget at foretage kapitalforhøjelse ved konvertering af gæld til moderselskabet Høgh Invest 2005 A/S. Selskabets kapital forhøjes med nom. 50.000 kr., således at selskabskapitalen herefter udgør 100.000 kr. Tegningskursen er 4.000 svarende til en samlet konvertering af gæld på 2.000.000 kr. Egenkapitalen er herved reetableret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Terrassehuset Trøjborg ApS for 2020 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.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

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 poster 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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttotab		(113.764)	(161.810)
Finansielle omkostninger	1	<u>(753.946)</u>	<u>(46.520)</u>
Resultat før skat		(867.710)	(208.330)
Skat af årets resultat	2	<u>190.896</u>	<u>44.933</u>
Årets resultat		<u>(676.814)</u>	<u>(163.397)</u>
Overført resultat		<u>(676.814)</u>	<u>(163.397)</u>
		<u>(676.814)</u>	<u>(163.397)</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse		11.271.371	10.809.035
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.271.371</u>	<u>10.809.035</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.271.371</u>	<u>10.809.035</u>
Udskudt skatteaktiv	5	0	44.933
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		190.896	0
Tilgodehavender		<u>190.896</u>	<u>44.933</u>
Likvide beholdninger		<u>27.691</u>	<u>48.791</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>218.587</u>	<u>93.724</u>
Aktiver i alt		<u>11.489.958</u>	<u>10.902.759</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>(840.211)</u>	<u>(163.397)</u>
Egenkapital	4	<u>(790.211)</u>	<u>(113.397)</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>10.136.145</u>	<u>10.712.031</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.136.145</u>	<u>10.712.031</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.000.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.524	250.625
Anden gæld		<u>68.500</u>	<u>53.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.144.024</u>	<u>304.125</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.280.169</u>	<u>11.016.156</u>
Passiver i alt		<u>11.489.958</u>	<u>10.902.759</u>
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	(163.397)	(113.397)
Årets resultat	0	(676.814)	(676.814)
Egenkapital 31. december 2020	50.000	(840.211)	(790.211)

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	753.489	46.059
Andre finansielle omkostninger	<u>457</u>	<u>461</u>
	<u>753.946</u>	<u>46.520</u>
 2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	44.933	(44.933)
Regulering af sambeskatning vedrørende tidligere år	(44.933)	0
Sambeskatningsbidrag	<u>(190.896)</u>	<u>0</u>
	<u>(190.896)</u>	<u>(44.933)</u>
 3 Materielle anlægsaktiver		<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
Kostpris 1. januar 2020		10.809.035
Tilgang i årets løb		<u>462.336</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>11.271.371</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>11.271.371</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:

	2020	2018/19
	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2020	50.000	0
Tilgang i året	0	50.000
Virksomhedskapital	50.000	50.000

5 Hensættelse til udskudt skat

	2020	2019
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	(44.933)	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	44.933	(44.933)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	0	(44.933)

Skattemæssigt underskud	0	(44.933)
Overført til udskudt skatteaktiv	0	44.933
	0	0

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	44.933
Regnskabsmæssig værdi	0	44.933

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2020	31. december	næste år	efter 5 år
	<u>1. januar 2020</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.712.031	12.136.145	2.000.000	10.136.145
	10.712.031	12.136.145	2.000.000	10.136.145

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.