



## A/S Bolig Trøjborg

Christian X's Vej 56  
8260 Viby J  
CVR-nr. 41018879

## Årsrapport 17.12.2019 - 31.12.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.02.2021

---

**Tonny Elsberg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

A/S Bolig Trøjborg  
Christian X's Vej 56  
8260 Viby J

CVR-nr.: 41018879  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 17.12.2019 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Allan Dam Nielsen  
Johann Daniel Laux  
Jan Stig Andersen

## Direktion

Tonny Elsberg

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17.12.2019 - 31.12.2020 for A/S Bolig Trøjborg.

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 17.12.2019 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.02.2021

## Direktion

**Tonny Elsberg**

## Bestyrelse

**Allan Dam Nielsen**

**Johann Daniel Laux**

**Jan Stig Andersen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i A/S Bolig Trøjborg

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Trøjborg for regnskabsåret 17.12.2019 - 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 17.12.2019 - 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 26.02.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at investere i fast ejendom samt udlejning heraf.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets første regnskabsår. Periodens resultat udgør et overskud på 3.106 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19, samt seneste restriktioner forårsaget heraf, vurderes ikke at have haft og forventes ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling, da selskabets investeringsejendomme er boligudlejning.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.113.895</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.467.670
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.581.565</b>
Andre finansielle omkostninger		(573.041)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.008.524</b>
Skat af årets resultat	1	(902.579)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.105.945</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000
Overført resultat		2.605.945
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.105.945</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		70.810.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>70.810.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>70.810.000</b>
Andre tilgodehavender		24.357
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.357</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.025.602</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.049.959</b>
<b>Aktiver</b>		<b>71.859.959</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		19.640.000
Overført overskud eller underskud		2.605.945
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>22.745.945</b>
Udskudt skat		541.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>541.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		46.726.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>46.726.850</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	382.677
Deposita		777.676
Modtagne forudbetalinger fra kunder		585.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.779
Skyldige sambeskatningsbidrag		61.579
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.846.164</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.573.014</b>
<b>Passiver</b>		<b>71.859.959</b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	400.000	0	0	400.000
Fondsaktier	19.240.000	(19.240.000)	0	0
Koncerntilskud o.l.	0	19.240.000	0	19.240.000
Årets resultat	0	2.605.945	500.000	3.105.945
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>19.640.000</b>	<b>2.605.945</b>	<b>500.000</b>	<b>22.745.945</b>

Selskabet har i regnskabsåret vedtaget en fondsemission, hvor 19.240 t.kr. overføres fra de frie reserver og bindes som virksomhedskapital.

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	361.579
Ændring af udskudt skat	541.000
	<b>902.579</b>

## 2 Materielle aktiver

	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Tilgange	68.342.330
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>68.342.330</b>
Årets dagsværdireguleringer	2.467.670
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.467.670</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>70.810.000</b>

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

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,75% pr. 31.12.2020. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 10,7 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 2.604 t.kr. Forrentning af kontante deposita på 1.363 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Størrelsen på ejendommene udgør 1.969 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus. Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	382.677	46.726.850	42.320.885
	<b>382.677</b>	<b>46.726.850</b>	<b>42.320.885</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Laux Capital ApS 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 administrationselskabets årsregnskab.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, i form af tinglyste realkreditpantebreve nom. 47.600 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 70.810 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## 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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### **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 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.

#### **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.

#### **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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.