

Ejendomsselskabet Trøjborg ApS
CVR-nr. 18928647

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den

6/6 - 2013

Dirigent

Navn: _____

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Trøjborg ApS
Jægergårdsgade 76, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 18928647

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Aksel Vestergaard Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Arosgaarden, Åboulevarden 31
8100 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomsselskabet 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.05.2013

Direktion

Aksel Vestergaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Trøjborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Trøjborg ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Tab af anpartskapital samt likviditets- og kapitalberedskab

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvises til note 1, hvor ledelsen har redegjort for tab af anpartskapital samt selskabets likviditets- og kapitalberedskab.

Usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvises til note 2, hvor usikkerhed vedrørende måling af selskabets ejendomme er beskrevet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 21.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet fungerer som investerings- og holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen finder, at 2012 har været et utilfredsstillende år.

Årets resultat blev et overskud på 1.185 t.kr., hvorefter selskabets egenkapital udgør ÷1.740 t.kr. pr. 31. december 2012.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 1.600 t.kr. Der er en vis usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme grundet meget få handler af beboelsesejendomme med den pågældende beliggenhed.

Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendomme er forsvarligt målt under hensyntagen til den nuværende markedssituation.

Forventet udvikling

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et tilstrækkeligt kapitalberedskab, herunder likviditet til fortsat drift i regnskabsåret 2013. Endvidere vurderer ledelsen, at driften for de kommende regnskabsår kan generere overskud, der vil retablere virksomhedskapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 moderselskabet. 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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normal driftafkast før

Anvendt regnskabspraksis

omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til kostpris.

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser vedrørende associerede virksomheder omfatter den negative værdi af kapitalindestående i den associerede virksomhed.

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 vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser”.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.186.872	2.124.240
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	1.600.000	1.540.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(460.718)	0
Driftsresultat		3.326.154	3.664.240
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(27.615)	(86.419)
Andre finansielle indtægter		342	64.655
Andre finansielle omkostninger		(2.114.065)	(2.178.473)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.184.816	1.464.003
Skat af ordinært resultat		0	0
Årets resultat		<u>1.184.816</u>	<u>1.464.003</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.184.816</u>	<u>1.464.003</u>
		<u>1.184.816</u>	<u>1.464.003</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendomme		57.620.000	56.020.000
Materielle anlægsaktiver	3	57.620.000	56.020.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.480	5.480
Finansielle anlægsaktiver	4	5.480	5.480
Anlægsaktiver		57.625.480	56.025.480
Andre tilgodehavender		52.304	0
Tilgodehavender		52.304	0
Likvide beholdninger		0	775.000
Omsætningsaktiver		52.304	775.000
Aktiver		57.677.784	56.800.480

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		(2.040.060)	(3.224.876)
Egenkapital		<u>(1.740.060)</u>	<u>(2.924.876)</u>
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		526.998	542.493
Hensatte forpligtelser		<u>526.998</u>	<u>542.493</u>
Gæld til realkreditinstitutter		38.922.846	39.202.777
Bankgæld		17.670.433	17.641.437
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>56.593.279</u>	<u>56.844.214</u>
Bankgæld		1.200.192	1.251.341
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.531	9.519
Anden gæld		1.058.844	1.077.789
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.297.567</u>	<u>2.338.649</u>
Gældsforpligtelser		<u>58.890.846</u>	<u>59.182.863</u>
Passiver		<u>57.677.784</u>	<u>56.800.480</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	(3.224.876)	(2.924.876)
Årets resultat	0	1.184.816	1.184.816
Egenkapital ultimo	300.000	(2.040.060)	(1.740.060)

Noter

1. Going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et tilstrækkeligt kapitalberedskab, herunder likviditet til fortsat drift i regnskabsåret 2013.

Endvidere vurderer ledelsen, at driften for de kommende regnskabsår kan generere overskud, der vil retablere virksomhedskapitalen.

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 1.600 t.kr. Der er en vis usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme grundet meget få handler af beboelsesejendomme med den pågældende beliggenhed.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Pr. 31. december 2012 er selskabets ejendomme af ledelsen værdiansat ud fra nedenstående afkastprocenter:

	<u>Dagsværdi t.kr.</u>	<u>Afkast- procenter</u>
Boliglejemål, Aalborg City	34.390	4,75
Boliglejemål, Aarhus City	23.230	4,10
	<u>57.620</u>	

Vurderingen af afkastprocenter er baseret på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold om den pågældende ejendomstype. De anvendte afkastprocenter er uændret fra værdiansættelsen pr. 31.12.2011.

Selv små udsving i afkastprocenten kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En stigning på 0,25% i afkastkravet vil betyde, at investeringsejendommenes samlede dagsværdi falder med 3,1 mio.kr. før skat, mens et fald i afkastkravet på 0,25% vil betyde, at investeringsejendommenes samlede dagsværdi stiger med 3,4 mio.kr. før skat.

Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendomme er forsvarligt målt under hensyntagen til den nuværende markedssituation.

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	49.694.789
Kostpris ultimo	49.694.789
Dagsværdireguleringer primo	6.325.211
Årets dagsværdireguleringer	1.600.000
Dagsværdireguleringer ultimo	7.925.211
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.620.000
Anvendte afkastprocenter	4,10 – 4,75
	Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.480
Kostpris ultimo	5.480
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.480

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>
Kapitalandele i interessentskaber omfatter:		
Bushøj Invest I/S	Aarhus	Interessentskab

Kapitalindestående i interessentskabet er negativ og indregnet under hensatte forpligtelser.

	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	38.922.846
Bankgæld	17.670.433
	56.593.279

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for alle forpligtelser i Bushøj Invest I/S. Balancesummen udgør 375 t.kr. og egenkapitalen udgør (1.037) t.kr. pr. 31.12.2012.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bank vedrørende moderselskabets bankmellemværende. Gælden udgør 15.444 t.kr. pr. 31.12.2012.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Endvidere er tinglyst ejerpantebreve for nom. 10.000.000 kr. i ejendomme til sikkerhed for mellemværende med bank.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 57.620.000 kr.