

**Ejendomsselskabet Trøjborg ApS**

**CVR-nr. 18928647**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Aksel Vestergaard Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Trøjborg ApS  
Jægergårdsgade 76, 2.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 18928647

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Aksel Vestergaard Andersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Arosgaarden, Åboulevarden 31  
8100 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet Trøjborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19.05.2014

## 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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

##### *Usikkerhed vedrørende fortsat drift*

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til omtalen i note 1 i regnskabet. Det er ledelsens forventning, at selskabets likviditetsbehov for 2014 vil kunne afdækkes via eksisterende kreditfaciliteter hos selskabets banker og ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

##### *Usikkerhed ved måling af investeringsejendomme*

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til omtalen i note 2 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed ved måling af selskabets investeringsejendomme. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **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 19.05.2014

### **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 2013 har været et tilfredsstillende år.

Årets resultat blev et overskud på 3.060 t.kr., hvorefter selskabets egenkapital udgør 1.319 t.kr. pr. 31. december 2013.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 2.110 t.kr. Der er en vis usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme grundet meget få handler af beboelsejendomme med den pågældende beliggenhed.

Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendomme er forsvarligt målt under hensyntagen til den nuværende markedssituation. Der henvises til note 2.

### Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at selskabets likviditetsbehov for 2014 vil kunne afdækkes via eksisterende kreditfaciliteter hos selskabets banker og ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Der henvises til note 1.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

### **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 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.308.076</b>	<b>2.186.872</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	2.110.000	1.600.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		204.776	(460.718)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.622.852</b>	<b>3.326.154</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		65.438	(27.615)
Andre finansielle indtægter		6.220	342
Andre finansielle omkostninger		(1.634.998)	(2.114.065)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.059.512</b>	<b>1.184.816</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.059.512	1.184.816
		<b>3.059.512</b>	<b>1.184.816</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsjendomme		59.730.000	57.620.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>59.730.000</b>	<b>57.620.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.700	5.480
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>11.700</b>	<b>5.480</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>59.741.700</b>	<b>57.625.480</b>
Andre tilgodehavender		23.359	52.304
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.359</b>	<b>52.304</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.359</b>	<b>52.304</b>
<b>Aktiver</b>		<b>59.765.059</b>	<b>57.677.784</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		1.019.452	(2.040.060)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.319.452</u></b>	<b><u>(1.740.060)</u></b>
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		419.537	526.998
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>419.537</u></b>	<b><u>526.998</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.730.169	38.922.846
Bankgæld		17.670.433	17.670.433
Anden gæld		868.235	803.995
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>57.268.837</u></b>	<b><u>57.397.274</u></b>
Bankgæld		510.184	1.200.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		946	38.531
Anden gæld		246.103	254.849
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>757.233</u></b>	<b><u>1.493.572</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>58.026.070</u></b>	<b><u>58.890.846</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>59.765.059</u></b>	<b><u>57.677.784</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	(2.040.060)	(1.740.060)
Årets resultat	0	3.059.512	3.059.512
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>1.019.452</b>	<b>1.319.452</b>

## Noter

### 1. Going concern

Det er ledelsens forventning, at selskabets likviditetsbehov for 2014 vil kunne afdækkes via eksisterende kreditfaciliteter hos selskabets banker og ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 2.110 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 driftsafkast 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 2013 er selskabets ejendomme af ledelsen værdiansat ud fra nedenstående afkastprocenter:

	<b>Dagsværdi t.kr.</b>	<b>Afkast- procenter</b>
Boliglejemaal, Aalborg City	35.270	4,75
Boliglejemaal, Aarhus City	24.460	4,10
	<b>59.730</b>	

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. 31.12.2012.

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 3,5 mio.kr. før skat.

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

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	49.694.789
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.694.789</b>
Dagsværdireguleringer primo	7.925.211
Årets dagsværdireguleringer	2.110.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>10.035.211</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>59.730.000</b>
Anvendte afkastprocenter	4,10 – 4,75
	<b>Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.480
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.480</b>
Dagsværdireguleringer	6.220
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.220</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.700</b>
	<b>Hjemsted</b>
Kapitalandele i interessentskaber omfatter:	<b>Rets- form</b>
Bushøj Invest I/S	Aarhus
	Interes- sentskab

Kapitalindestående i interessentskabet er negativ og indregnet under hensatte forpligtelser.

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år 2013 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	38.730.169
Bankgæld	17.670.433
	<u><b>56.400.602</b></u>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for alle forpligtelser i Bushøj Invest I/S. Balancesummen udgør 590 t.kr. og egenkapitalen udgør (822) t.kr. pr. 31.12.2013.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bank vedrørende moderselskabets bankmellemværende med Jyske Bank. Gælden udgør 20.479 t.kr. pr. 31.12.2013.

### 6. 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 59.730.000 kr.