

**Ejendomsselskabet Trøjborg ApS**  
**CVR-nr. 18928647**

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.06.2015

**Dirigent**

---

Navn: Aksel Vestergaard

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Trøjborg ApS  
Jægergårdsgade 76, 2  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 18928647

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Direktion**

Aksel Vestergaard Andersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.06.2015

## 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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 2015 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**

### **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 årsregnskabet.

Aarhus, den 11.06.2015

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Lauridsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet fungerer som investerings- og holdingselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen finder, at 2014 har været et tilfredsstillende år.

Årets resultat blev et overskud på 4.697 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 6.016 t.kr. pr. 31. december 2014.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 3.750 t.kr. Der er en vis usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme grundet få handler af beboelsesejendomme 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 2015 vil kunne afdækkes via eksisterende kreditfaciliteter hos selskabets banker og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 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.

### 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 andre 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 dagsværdien 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 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.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for 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 reoveringsarbejder, 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, ejendommens 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.

### **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 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.382.061</b>	<b>2.308.076</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	3.750.000	2.110.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>5.332</u>	<u>204.776</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.137.393</b>	<b>4.622.852</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		54.743	65.438
Andre finansielle indtægter		812	6.220
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.495.952)</u>	<u>(1.634.998)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.696.996</u></b>	<b><u>3.059.512</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.696.996</u>	<u>3.059.512</u>
		<b><u>4.696.996</u></b>	<b><u>3.059.512</u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsjendomme		63.480.000	59.730.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>63.480.000</b>	<b>59.730.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.512	11.700
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>12.512</b>	<b>11.700</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>63.492.512</b>	<b>59.741.700</b>
Andre tilgodehavender		27.107	23.359
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.107</b>	<b>23.359</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>160.569</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>187.676</b>	<b>23.359</b>
<b>Aktiver</b>		<b>63.680.188</b>	<b>59.765.059</b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.716.448</u>	<u>1.019.452</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.016.448</u></b>	<b><u>1.319.452</u></b>
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		<u>322.493</u>	<u>419.537</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>322.493</u></b>	<b><u>419.537</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.555.775	38.730.169
Bankgæld		17.670.434	17.670.433
Anden gæld		<u>888.416</u>	<u>868.235</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>57.114.625</u></b>	<b><u>57.268.837</u></b>
Bankgæld		0	510.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.960	946
Anden gæld		<u>220.662</u>	<u>246.103</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>226.622</u></b>	<b><u>757.233</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>57.341.247</u></b>	<b><u>58.026.070</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>63.680.188</u></b>	<b><u>59.765.059</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	1.019.452	1.319.452
Årets resultat	0	4.696.996	4.696.996
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>5.716.448</b>	<b>6.016.448</b>

## Noter

### 1. Going concern

Det er ledelsens forventning, at selskabets likviditetsbehov for 2015 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 3.750 t.kr. Der er en vis usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme til dagsværdi grundet få handler med 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 2014 er selskabets ejendomme af ledelsen værdiansat ud fra nedenstående afkastprocenter:

	<b>Dagsværdi t.kr.</b>	<b>Afkast- procenter</b>
Boliglejemaal, Aalborg City	36.980	4,50
Boliglejemaal, Aarhus City	26.500	3,85
	<b>63.480</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 nedsat med 0,25% i forhold til værdiansættelsen pr. 31.12.2013.

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 3,6 mio.kr. før skat, mens et fald i afkastkravet på 0,25% vil betyde, at investeringsejendommenes samlede dagsværdi stiger med 4,0 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	10.035.211
Årets dagsværdireguleringer	3.750.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>13.785.211</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>63.480.000</b>
	<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>
Opskrivninger primo	6.220
Dagsværdireguleringer	812
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.032</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.512</b>

Kapitalindestående i interessentskabet er negativ og indregnet under hensatte forpligtelser.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>
Kapitalandele i interessentskaber omfatter:		
Bushøj Invest I/S	Aarhus	Interes- sentskab

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år 2014 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	38.555.775
Bankgæld	17.670.434
	<b><u>56.226.209</u></b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for alle forpligtelser i Bushøj Invest I/S. Balancesummen udgør 0 t.kr. og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2014 (628) t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bank vedrørende moderselskabets mellemværende med Jyske Bank. Bankgæld og renteswap udgør 36.464 t.kr. pr. 31. december 2014.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Endvidere er tinglyst ejerpantebrev for nom. 10.000 t.kr. i ejendomme til sikkerhed for mellemværende med bank.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 63.480 t.kr.