

Trøjborgvej ApS

Finsensvej 3

7430 Ikast

CVR-nr. 32290248

Årsrapport 01.01.2019 - 30.04.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.10.2019

Dirigent

Navn: Ole Faartoft

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 30.04.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trøjborgvej ApS
Finsensvej 3
7430 Ikast

CVR-nr.: 32290248
Hjemsted: Ikast-brande
Regnskabsår: 01.01.2019 - 30.04.2019

Bestyrelse

Jacob Eiskjær Olesen
Jonas Anders Olesen
Rune Bech Kjældgaard

Direktion

Jonas Anders Olesen

Advokat

Kromann Reumert
Rådhuspladsen 3
8000 Aarhus

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
80000 Aarhus

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.04.2019 for Trøjborgvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 15.10.2019

Direktion

Jonas Anders Olesen

Bestyrelse

Jacob Eiskjær Olesen

Jonas Anders Olesen

Rune Bech Kjældgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Trøjborgvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trøjborgvej ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.04.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.04.2019 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. Fejlinformation 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 15.10.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Thorsten Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31431

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har omlagt regnskabsår. Årsrapporten vedrører perioden 01.01.2019 – 30.04.2019. Sammenligningstal er for 01.01.2018 – 31.12.2018.

Årets resultat for perioden 01.01.2019 – 30.04.2019 udviser et overskud på i alt 978 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.801.212	6.340.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(3.601.610)</u>
Driftsresultat		1.801.212	2.738.665
Andre finansielle indtægter		3.800	11.297
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(551.797)</u>	<u>(2.248.318)</u>
Resultat før skat		1.253.215	501.644
Skat af årets resultat	2	<u>(275.273)</u>	<u>(110.404)</u>
Årets resultat		<u>977.942</u>	<u>391.240</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>977.942</u>	<u>391.240</u>
		<u>977.942</u>	<u>391.240</u>

Balance pr. 30.04.2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		120.800.000	120.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	120.800.000	120.800.000
Anlægsaktiver		120.800.000	120.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.293	35.204
Andre tilgodehavender		3.800	132.243
Periodeafgrænsningsposter		29.500	0
Tilgodehavender		50.593	167.447
Likvide beholdninger	4	3.500.088	3.419.009
Omsætningsaktiver		3.550.681	3.586.456
Aktiver		124.350.681	124.386.456

Balance pr. 30.04.2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		24.812.768	23.834.826
Egenkapital		24.937.768	23.959.826
Udskudt skat	6	4.754.128	4.754.128
Hensatte forpligtelser		4.754.128	4.754.128
Ansvarlig lånekapital		6.250.000	6.250.000
Gæld til realkreditinstitutter		46.626.407	47.022.373
Bankgæld		35.285.404	35.429.523
Anden gæld		95.196	193.623
Langfristede gældsforpligtelser	7	88.257.007	88.895.519
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	98.427	98.427
Gæld til realkreditinstitutter		1.614.290	1.621.135
Deposita		1.787.573	1.653.207
Modtagne forudbetalinger fra kunder		277.041	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.010	177.141
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	646.937
Skyldig selskabsskat		1.943.423	1.668.150
Anden gæld		598.014	911.986
Kortfristede gældsforpligtelser		6.401.778	6.776.983
Gældsforpligtelser		94.658.785	95.672.502
Passiver		124.350.681	124.386.456
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	23.834.826	23.959.826
Årets resultat	0	977.942	977.942
Egenkapital ultimo	125.000	24.812.768	24.937.768

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	106.949	436.644
Renteomkostninger i øvrigt	444.848	1.811.674
	551.797	2.248.318

	2019	2018
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	275.273	1.668.150
Ændring af udskudt skat	0	(1.557.751)
Regulering vedrørende tidligere år	0	5
	275.273	110.404

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	115.057.707
Kostpris ultimo	115.057.707
Opskrivninger primo	5.742.293
Opskrivninger ultimo	5.742.293
Regnskabsmæssig værdi ultimo	120.800.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets erhvervsejendomme udgør 7,15% pr. 30.04.2019 mod 7,15% sidste år. For selskabets beboelsesejendomme udgør afkastkravet 3,85% pr. 30.04.2019 mod 3,85% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,1 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 6,8 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 6,3 mio.kr. Størrelsen på ejendommene udgør 5.811 m², der består både af erhvervsejendomme og beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Aarhus, Tilst og Brønderslev.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene.

Noter

Erhvervslejemål kan af lejer opsiges med 6-12 måneders varsel, mens beboelsesejendomme kan opsiges med 3 måneders varsel.

Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

4. Likvide beholdninger

I posten "Likvide beholdninger" er indeholdt 2.529 t.kr., der er rådighedsbegrænset.

	Antal	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital		
A-anparter	25	25.000
B-anparter	100	100.000
	125	125.000
		2019
		kr.
6. Udskudt skat		
Bevægelser i året		
Primo		4.754.128
Ultimo		4.754.128

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	6.250.000	6.250.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	46.626.407	37.620.000
Bankgæld	0	0	35.285.404	35.285.404
Anden gæld	98.427	98.427	95.196	0
	98.427	98.427	88.257.007	79.155.404

8. Eventualforpligtelser

Der påhviler pr. 30. April 2019 selskabet en momsreguleringsforpligtelse på bygninger på 193 t.kr. (2018: 292)

Noter

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JJO Capital 2015 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidært 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 administrationsselskabets årsregnskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mellemværende med realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssigværdi på 120.800 t.kr. (2018: 120.800 t.kr.).

Mellemværende med kreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssigværdi på 120.800 t.kr. (2018: 120.800 t.kr.).

Ejerpantebrev på 25 t.kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssigværdi på 39.700 t.kr. (2018: 40.000 t.kr.)

Ejerpantebrev på 20 t.kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssigværdi på 72.000 t.kr. (2018: 72.000 t.kr.)

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.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker en periode på 12 måneder, mens i år dækker 4 måneder, som følge af omlægning af regnskabsåret.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets omkostninger til drift af investeringsejendomme samt omkostninger i forbindelse med salg af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 ejendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 finansiell 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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.