

Trøjborg Ejendomme A/S

Tangen 6

8200 Aarhus N

CVR-nr. 27 76 97 05

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21/09 2023

Brian Haugaard Jochumsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	13
Balance pr. 30. juni 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	17
Noter	19

Selskabsoplysninger

Selskabet

Trøjborg Ejendomme A/S
Tangen 6
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 27 76 97 05
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Stiftet: 1. januar 2004
Regnskabsår: 20. regnskabsår
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Henrik Resting-Jeppesen, formand
Jørgen Winther Pedersen
Brian Haugaard Jochumsen

Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Trøjborg Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. september 2023

Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

Bestyrelse

Henrik Resting-Jepesen
formand

Jørgen Winther Pedersen

Brian Haugaard Jochumsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Trøjborg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trøjborg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 15. september 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i køb og salg af ejendomme med henblik på fortjeneste samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 440.490, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 37.845.491.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet er fusioneret med Ejendomsselskabet Trøjborgvej 12, Aarhus ApS pr. 1. juli 2022. Sammenligningstallene for 2021/22 omfatter kun Trøjborg Ejendomme A/S.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Trøjborg Ejendomme A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

Selskabet er fusioneret med datterselskabet Ejendomsselskabet Trøjborgvej 12, Aarhus ApS med virkning fra 1. juli 2022.

Sammenlægningen er gennemført ved anvendelse af "book-value"-metoden. Denne metode kræver ikke tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår. Selskabet har indregnet de overtagne nettoaktiver i Ejendomsselskabet Trøjborgvej 12, Aarhus ApS til de regnskabsmæssige værdier. Værdien af de indskudte nettoaktiver på overdragelsestidspunktet, 1.868 t.kr., er elimineret i kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, avancer fra salg af investeringsejendomme og andre driftsindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og autodrift.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter af andre kapitalandele, der er anlægsaktiver, består af værdireguleringer til dagsværdi.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresesr

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Lik vi der om fat ter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Trøjborg Ejendomme A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.392.221	1.572.858
Personaleomkostninger	1	(610.044)	(678.951)
Resultat før af- og nedskrivninger		1.782.177	893.907
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(28.167)	(52.000)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.754.010	841.907
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	1.929.585
Resultat før finansielle poster		1.754.010	2.771.492
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	131.118
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	4	96.266	2.417.562
Finansielle indtægter	5,6	238.408	1.959.987
Finansielle omkostninger	6	(2.556.063)	(451.941)
Resultat før skat		(467.379)	6.828.218
Skat af årets resultat	7	26.889	(98.080)
Årets resultat		(440.490)	6.730.138
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		(5.608.833)	435.680
Overført resultat		5.168.343	6.294.458
		(440.490)	6.730.138

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	109.515.000	99.765.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	0	195.000
Materielle anlægsaktiver		109.515.000	99.960.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	1.868.494
Kapitalandele i kapitalinteresser	11	4.006.487	4.197.007
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	500.000	500.000
Deposita	12	28.843	22.170
Finansielle anlægsaktiver		4.535.330	6.587.671
Anlægsaktiver i alt		114.050.330	106.547.671
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.374.904
Andre tilgodehavender		368.415	790.414
Selskabsskat		0	26.757
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	17.622
Periodeafgrænsningsposter		12.037	22.097
Tilgodehavender		380.452	2.231.794
Værdipapirer	6	9.759.326	7.781.618
Værdipapirer		9.759.326	7.781.618
Likvide beholdninger		572.047	2.231.815
Omsætningsaktiver i alt		10.711.825	12.245.227
Aktiver i alt		124.762.155	118.792.898

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	5.608.833
Overført resultat		<u>37.345.491</u>	<u>32.177.149</u>
Egenkapital	13	<u>37.845.491</u>	<u>38.285.982</u>
Hensættelse til udskudt skat	14	<u>5.587.593</u>	<u>5.139.152</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.587.593</u>	<u>5.139.152</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>64.700.718</u>	<u>59.269.600</u>
Langfristede gældsforpligtelser	15	<u>64.700.718</u>	<u>59.269.600</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	479.000	608.000
Kreditinstitutter		2.991.250	2.558.333
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.616	47.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.109	62.442
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.800.000	11.700.000
Selskabsskat		135.339	121.258
Anden gæld		20.310	20.795
Deposita		<u>1.084.729</u>	<u>979.796</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.628.353</u>	<u>16.098.164</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>81.329.071</u>	<u>75.367.764</u>
Passiver i alt		<u>124.762.155</u>	<u>118.792.898</u>
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	5.608.833	32.177.148	38.285.981
Årets resultat	0	(5.608.833)	5.168.343	(440.490)
Egenkapital 30. juni 2023	500.000	0	37.345.491	37.845.491

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Årets resultat		(440.490)	6.730.138
Reguleringer	18	2.219.500	(6.196.231)
Ændring i driftskapital	19	426.525	660.986
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.205.535	1.194.893
Renteindbetalinger og lignende		238.384	277.670
Renteudbetalinger og lignende		(2.052.613)	(701.941)
Pengestrømme fra ordinær drift		391.306	770.622
Betalt selskabsskat		8.245	32.460
Pengestrømme fra driftsaktivitet		399.551	803.082
Køb af materielle anlægsaktiver		0	(30.370.415)
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		(6.673)	0
Salg af materielle anlægsaktiver		170.000	2.560.000
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	1.500.000
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		300.000	615.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		463.327	(25.695.415)

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023 (Fortsat)

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(574.429)	(3.838.143)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(2.822.614)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	28.543.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		432.917	0
Udlån tilknyttede virksomheder		0	141.905
Optagelse af gæld hos selskabsdeltagere		100.000	5.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(41.512)	27.024.148
 Ændring i likvider		 821.366	 2.131.815
 Likvide beholdninger		 2.231.815	 100.000
Værdipapirer		7.781.618	6.593.301
Likvider 1. juli 2022		10.013.433	6.693.301
Kursregulering omsætningsværdipapirer		(503.426)	1.188.317
Likvider 30. juni 2023		10.331.373	10.013.433
 Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		572.047	2.231.815
Værdipapirer		9.759.326	7.781.618
Likvider 30. juni 2023		10.331.373	10.013.433

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	604.864	673.864
Andre omkostninger til social sikring	5.180	5.087
	<u>610.044</u>	<u>678.951</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>0</u>	<u>1.929.585</u>
	<u>0</u>	<u>1.929.585</u>
 3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>131.118</u>
	<u>0</u>	<u>131.118</u>
 4 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		
Andel af overskud i kapitalinteresser	109.480	925.562
Avance ved salg af kapitalinteresser	(13.214)	1.492.000
	<u>96.266</u>	<u>2.417.562</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	494.000
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	56.400
Andre finansielle indtægter	238.408	1.409.587
	<u>238.408</u>	<u>1.959.987</u>
 6 Oplysning om dagsværdi		
Unoterede værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(503.426)</u>	<u>1.188.317</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.759.326</u>	<u>7.781.618</u>
 Unoterede værdipapirer, andre kapitalandele		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>494.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
 7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	49.060	149.556
Årets udskudte skat	(75.949)	404.117
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	(437.971)
Sambeskatningsbidrag	0	(17.622)
	<u>(26.889)</u>	<u>98.080</u>

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	76.303.946
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	7.331.403
Kostpris 30. juni 2023	83.635.349
Værdireguleringer 1. juli 2022	23.461.054
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	2.418.597
Værdireguleringer 30. juni 2023	25.879.651
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	109.515.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af velbeliggende og vedligeholdte ejendomme indenfor Ringgaden i Aarhus.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultater og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme, bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Investeringssejendommene udviser et samlet afkast på 3,20 % (i intervallet 2,88 % - 3,39 %) mod 3,05 % i 2021/22.

Afkastet på 3,20 ligger under det generelle afkastkrav på 4,13 % for ældre boligejendomme i Aarhus City. Henset til de faktiske konkrete ejendomme er det dog ledelsens vurdering, herunder gennem mæglerdrøftelser, afkastberegninger på udbudte sammenlignelige ejendomme i Aarhus C, at et afkast på 3,20 % er forsvarligt

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Investeringssejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $100/3,20 = 31,25 \times 3.489 \text{ t.kr.} = 109.515 \text{ t.kr.}$

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 4 % og 7 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 5 % og 6 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,88 % - 3,39 %. Det kan opgøres til 3,20 (30.06.2022: 3,05 %.)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	2,7	3,2	3,7
Dagsværdi	129.903.420	109.515.000	94.658.320
Ændring i dagsværdi	20.388.420	0	(14.856.680)

Noter til årsrapporten

9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	326.587
Afgang i årets løb	(260.000)
Kostpris 30. juni 2023	66.587
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	131.587
Årets afskrivninger	28.167
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(93.167)
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	66.587
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	0

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2023 kr.	2022 kr.
Kostpris 1. juli 2022	440.001	440.001
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	(440.001)	0
Kostpris 30. juni 2023	0	440.001
Værdireguleringer 1. juli 2022	1.428.493	1.297.375
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	(1.428.493)	0
Årets resultat	0	131.118
Værdireguleringer 30. juni 2023	0	1.428.493
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	0	1.868.494

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
11 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. juli 2022	16.667	24.667
Afgang i årets løb	0	(8.000)
Kostpris 30. juni 2023	16.667	16.667
Værdireguleringer 1. juli 2022	4.180.340	3.875.778
Årets resultat	109.480	919.562
Udbytte modtaget	(300.000)	(615.000)
Værdireguleringer 30. juni 2023	3.989.820	4.180.340
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	4.006.487	4.197.007

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
H&R Trøjborg Invest ApS	Aarhus	33 %	12.823.213	405.796

Noter til årsrapporten

12 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele	Deposita
Kostpris 1. juli 2022	6.000	22.170
Tilgang i årets løb	0	28.843
Afgang i årets løb	0	(22.170)
Kostpris 30. juni 2023	6.000	28.843
Opskrivninger 1. juli 2022	494.000	0
Opskrivninger 30. juni 2023	494.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	500.000	28.843

13 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

14 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

	2023 kr.	2022 kr.
Investerings ejendomme	5.553.902	5.095.879
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.225	10.725
Låneomkostninger	28.466	32.548
	5.587.593	5.139.152

Noter til årsrapporten

15 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	59.877.600	65.179.718	479.000	63.330.000
	59.877.600	65.179.718	479.000	63.330.000

16 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om leje af kontorfaciliteter med en forpligtelse på 3 måneder svarende til 15 t.kr.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 65.180 t.kr. (30.06.2022: 59.878 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 109.515 t.kr. (30.06.2022: 99.765 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. (30.06.2022: 0 t.kr.) er deponeret ejerpantebreve i ovenstående investeringsejendomme. Herudover er der afgivet pant i kapitalandele og værdipapirer.

Til sikkerhed for bankgæld på 2.991 t.kr. (30.06.2022: 2.558 t.kr.) er der stillet sikkerhed i andre værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023 på 9.759 t.kr. (pr. 30. juni 2022 på 7.782 t.kr.)

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(238.408)	(1.959.987)
Finansielle omkostninger	2.556.063	451.941
Af- og nedskrivninger samt værdireguleringer	25.000	(2.237.585)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	(131.118)
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	(96.266)	(2.417.562)
Skat af årets resultat	(26.889)	98.080
	<u>2.219.500</u>	<u>(6.196.231)</u>
 19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	432.059	305.308
Ændring i leverandører mv.	(5.534)	355.678
	<u>426.525</u>	<u>660.986</u>