

THORVALDSENSGADE A/S

Kantorparken 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/10/2016

Rasmus Juhl Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	THORVALDSENSGADE A/S Kantorparken 35 8240 Risskov
	CVR-nr: 28994516 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank Domkirke Plads 1 8000 Aarhus DK Danmark
Revisor	ATTIRI STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Vandmanden 10 9200 Aalborg SV DK Danmark CVR-nr: 33357966 P-enhed: 1016482362

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. oktober 2015 – 30. september 2016 for THORVALDSENSGADE 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. oktober 2015 – 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28/10/2016

Direktion

Anders Hjortshøj

Bestyrelse

Anders Hjortshøj

Hans Jørgen Bakkegaard

Rasmus Juhl Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i THORVALDSENSGADE A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for THORVALDSENSGADE A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer 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 tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, 28/10/2016

Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor
ATTIRI STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 33357966

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og andet efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. 503.711 efter at selskabet ejendom er opskrevet til forventet salgsværdi, med fradrag af salgsomkostninger.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed omkring nedskrivningstest på investeringsejendomme

Grundet den usikre økonomiske situation har selskabet svært ved at vurdere og foretage nedskrivningstest på investeringsejendommen, hvorfor den er fastsat efter samme principper som tidligere år.

Ledelsen finder værdiansættelsen forsvarlig, da det er en langsigtet strategisk investering.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb .

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætningen lejeindtægter med fradrag for ejendomsomkostninger, salgsfremmende og administrerende omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Der er foretaget opskrivning af selskabets ejendom til forventet salgs værdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger, som direkte er tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - 25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivningen vises særskilt i anlægsnoten samt indregnes i resultatopgørelsen.

Småanskaffelser med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdi er beskrevet i ledelsesberetningen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgælden beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		1.116.938	1.170.031
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.322	-2.322
Resultat af ordinær primær drift		1.114.616	1.167.709
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.842.140
Andre finansielle indtægter		21.777	12.512
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-59.917
Øvrige finansielle omkostninger		-489.014	-605.628
Ordinært resultat før skat		647.379	2.356.816
Skat af årets resultat	1	-143.667	-518.498
Årets resultat		503.711	1.838.318
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		503.711	1.838.318
I alt		503.711	1.838.318

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		28.983.742	28.983.742
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.935	16.258
Materielle anlægsaktiver i alt	2	28.997.677	29.000.000
Anlægsaktiver i alt		28.997.677	29.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.026	32.318
Udskudte skatteaktiver		0	70.048
Andre tilgodehavender		632.786	660.465
Periodeafgrænsningsposter		24.262	35.294
Tilgodehavender i alt		671.074	798.125
Likvide beholdninger		306.833	3.253.865
Omsætningsaktiver i alt		977.907	4.051.990
Aktiver i alt		29.975.584	33.051.990

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	3	6.000.000	6.000.000
Overført resultat		484.463	-19.249
Egenkapital i alt	4	6.484.463	5.980.751
Hensættelse til udskudt skat		73.619	0
Hensatte forpligtelser i alt		73.619	0
Gæld til realkreditinstitutter		20.576.998	20.619.771
Ansvarlig lånekapital		2.274.429	5.900.255
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	22.851.427	26.520.026
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		566.075	551.213
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		566.075	551.213
Gældsforpligtelser i alt		23.417.502	27.071.239
Passiver i alt		29.975.584	33.051.990

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Ændring af udskudt skat	143.667	518.498
I alt	143.667	518.498

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	26.738.419	57.181
Kostpris ultimo	26.738.419	57.181
Regulering til dagsværdi, primo	2.245.323	0
Årets regulering	0	
Opskrivninger ultimo	2.245.323	0
Af- og nedskrivning primo	0	-40.924
Årets af-og nedskrivninger	0	-2.322
Af- og nedskrivning ultimo	0	-43.246
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.983.742	13.935

3. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 10 aktier a 500.000 kr. og 10 aktier a 100.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	6.000.000	-19.249	5.980.751
Årets resultat	0	503.712	503.712
Egenkapital ultimo	6.000.000	484.463	6.484.463

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital	2.274.429	250.000	2.024.429	0
Gæld til realkreditinstitutter	20.576.998	165.000	20.411.998	19.100.000
I alt	22.851.427	415.000	22.436.427	19.100.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Da lovgivningen vedrørende Grundejernes Investeringsfond er ærdret, er ejendommen omfattet af bindingsreglerne hos GI.

Der er usikkerhed om fra hvilken periode Grundejernes Investeringsfond vil kræve binding, og dermed om det påvirker det aflagte regnskab.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 20.576.998 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2016 udgør kr. 28.983.742.

Der er endvidere afgivet ejerpantebreve på i alt kr. 10.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, til sikkerhed for bankengagement.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Selskabets virksomhedskapital nom. kr. 6.000.000 ejes af:

Europa Invest Aarhus ApS, Kantorparken 35, 8240 Risskov

Villendrupgård ApS, Mejlbyvej 10, 8370 Hadsten

Ødum Damgaard Mølle ApS, Mejlbyvej 10, 8370 Hadsten

Ødum Damgaard ApS, Mejlbyvej 10, 8370 Hadsten

SAM 1 ApS, Skårupgårdvej 101, 8520 Lystrup

SAP Holding ApS, Stentoftens 3, 8362 Hørning

KRIMOJO HOLDING ApS, Tranevej 14, 8240 Risskov

THL HOLDING ApS, Krogagre 30, 8240 Risskov