

Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS

Tordenskjoldsgade 40, st.th., 8200 Aarhus N

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 31 36 79 21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2016.

Henrik Bondrop
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 27. september 2016

Direktion

Henrik Bondrop

Bestyrelse

Morten Stær Nielsen

Leif Nygaard Ager Pedersen

Henrik Bondrop

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser vi til omtale i note 1 og anvendt regnskabspraksis omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 27. september 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS
Tordenskjoldsgade 40, st.th.
8200 Aarhus N

Telefon: 86 16 00 22

CVR-nr.: 31 36 79 21

Stiftet: 31. marts 2008

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Bestyrelse

Morten Stær Nielsen
Leif Nygaard Ager Pedersen
Henrik Bondrop

Direktion

Henrik Bondrop

Revision

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. november 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendom, som omfatter 1 ejerlejlighed, der udlejes til søsterselskabet Trøjborg Optik ApS.

Usædvanlige forhold

Årets resultat er påvirket med ekstraordinær indtægt på kr. 185.827 vedrørende eftergivelse af gældsforpligtelse til anden gæld.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets ledelse har vurderet at der ikke er sket ændringer til ejerlejlighedens dagsværdi på kr. 2.150.000, udover tillæg til facaderenovering i 2010/11 på kr. 105.000.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt over 50% af virksomhedskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse anser det for realistisk, at virksomhedskapitalen vil blive reetableret ved selskabets normale drift samt ved eftergivelse af gæld fra associerede virksomheder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsudgifter på investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejerlejligheden og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejerlejligheden.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom omfatter kursregulering af prioritetsgæld.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære indtægter

Ekstraordinære indtægter indeholder indtægter, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Opgørelse af dagsværdien er beskrevet i noten om investeringsejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendom".

Investeringsejendom 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendom".

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi, svarende til skattemæssig kursværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden i forhold til årets afdrag på gæld til realkreditinstitutter.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	94.126	100.083
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-4.745	-6.568
Driftsresultat	89.381	93.515
Andre finansielle indtægter	11	1.282
3 Øvrige finansielle omkostninger	-104.333	-116.976
Resultat før skat	-14.941	-22.179
4 Skat af ordinært resultat	-39.529	3.350
Ekstraordinære indtægter	185.827	0
Årets resultat	131.357	-18.829
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	131.357	0
Disponeret fra overført resultat	0	-18.829
Disponeret i alt	131.357	-18.829

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendom	<u>2.255.000</u>	<u>2.255.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.255.000</u>	<u>2.255.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.255.000</u>	<u>2.255.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	4.549
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>2.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>6.549</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>6.549</u>
	Aktiver i alt	<u>2.255.000</u>	<u>2.261.549</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	129.000	129.000
7	Overført resultat	-119.632	-250.989
	Egenkapital i alt	<u>9.368</u>	<u>-121.989</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.059.837</u>	<u>1.143.061</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.059.837</u>	<u>1.143.061</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	87.152	85.263
	Driftskredit	771.917	874.043
	Selskabsskat	31.980	0
	Anden gæld	<u>294.746</u>	<u>281.171</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.185.795</u>	<u>1.240.477</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.245.632</u>	<u>2.383.538</u>
	Passiver i alt	<u>2.255.000</u>	<u>2.261.549</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.		
Selskabets ledelse har vurderet at der ikke er sket ændringer til ejerlejlighedens dagsværdi på 2.150 t.kr., udover tillæg af facaderenovering i 2010/11 på 105 t.kr.		
2. Usædvanlige forhold i årsrapporten		
Årets resultat er påvirket med ekstraordinær indtægt på kr. 185.827 vedrørende eftergivelse af gældsforpligtelse til anden gæld.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	104.333	116.976
	<u>104.333</u>	<u>116.976</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Skat af årets resultat	34.980	0
Årets regulering af udskudt skat	4.549	-3.350
	<u>39.529</u>	<u>-3.350</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Investeringsejendom		
Kostpris primo	3.392.831	3.392.831
Kostpris ultimo	<u>3.392.831</u>	<u>3.392.831</u>
Regulering til dagsværdi primo	-1.137.831	-1.137.831
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-1.137.831</u>	<u>-1.137.831</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.255.000</u>	<u>2.255.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent	4,78
Højeste afkastprocent	5,50
Laveste afkastprocent	4,50

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	129.000	129.000
	<u>129.000</u>	<u>129.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 129 anparter á 1.000 kr. og multipla heraf.

7. Overført resultat

Overført resultat primo	-250.989	-232.160
Årets overførte overskud eller underskud	131.357	-18.829
	<u>-119.632</u>	<u>-250.989</u>

Noter

			<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2016	Gæld i alt 30/6 2015
Gæld til realkreditinstitutter	<u>87.152</u>	<u>665.859</u>	<u>1.146.989</u>	<u>1.228.324</u>
	<u>87.152</u>	<u>665.859</u>	<u>1.146.989</u>	<u>1.228.324</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.147 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 2.255 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er stillet følgende:

1. Ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. i investeringsejendom.
2. Selvskyldnerkaution fra MSNCSN Holding ApS, Søkri Holding ApS og Ricco Holding ApS.
3. Selvskyldnerkaution fra bestyrelsen Morten Stær Nielsen, Leif Nygaard Ager Pedersen og Henrik Bondrop.

**10. Eventualposter
Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualposter m.v.