

**Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS**

**Tordenskjoldsgade 40, st.th., 8200 Aarhus N**

---

**Årsrapport for**

**2016/17**

---

**CVR-nr. 31 36 79 21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. august 2017.

---

Morten Stær Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 31. marts 2017**

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. marts 2017.

Der træffes på generalforsamlingen den 28. august 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2017/18 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 21. august 2017

### **Direktion**

Morten Stær Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren 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 2016 - 31. marts 2017. 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 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. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. marts 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Risskov, den 21. august 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk  
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 2016 - 31. marts 2017

**Direktion**

Morten Stær Nielsen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

**Modervirksomhed**

MSNCSN ApS

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 28. august 2017 på selskabets  
adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

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

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendommen, ud fra en afkastbaseret model.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendommen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 71.456 mod 279.954 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.584 mod 136.103 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt over 50% af virksomhedskapitalen. Selskabets ledelse anser det for realistisk, at virksomhedskapitalen vil blive retableret via positiv indtjening.

## 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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af sidste års resultat før skat med 5 t.kr. Sidste års skat af praksisændringen udgør 0 t.kr., hvorefter sidste års resultat efter skat forøges med 5 t.kr. Sidste års balancesum er uændret, mens sidste års egenkapital pr. balance-dagen forøges med 43 t.kr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejerlejligheden.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsejendom**

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i noten om investeringsejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendomme".

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 ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/7 2016 - 31/3 2017	1/7 2015 - 30/6 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>71.456</b>	<b>279.954</b>
Andre finansielle indtægter	11	11
2 Øvrige finansielle omkostninger	-74.543	-104.333
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.076</b>	<b>175.632</b>
3 Skat af årets resultat	492	-39.529
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.584</b>	<b>136.103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	136.103
Disponeret fra overført resultat	-2.584	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.584</b>	<b>136.103</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>	<u>31/3 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendom	2.255.000	2.255.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.255.000</u>	<u>2.255.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.255.000</u></b>	<b><u>2.255.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udsudte skatteaktiver	492	0
Andre tilgodehavender	17.406	0
Tilgodehavender i alt	<u>17.898</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.898</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.272.898</u></b>	<b><u>2.255.000</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>	<u>31/3 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	129.000	129.000
6 Overført resultat	-78.780	-76.196
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>50.220</u></b>	<b><u>52.804</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	<u>957.921</u>	<u>1.016.401</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>957.921</u>	<u>1.016.401</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	80.000	87.152
Driftskredit	784.453	771.917
Gæld til tilknyttede virksomheder	341.158	238.889
Selskabsskat	32.980	31.980
Anden gæld	<u>26.166</u>	<u>55.857</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.264.757</u>	<u>1.185.795</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.222.678</u></b>	<b><u>2.202.196</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.272.898</u></b>	<b><u>2.255.000</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling****8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

---

1/7 2016 - 31/3 2017	1/7 2015 - 30/6 2016
-------------------------	-------------------------

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendommen, ud fra en afkastbaseret model.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.269	7.102
Andre finansielle omkostninger	67.274	97.231
	<b>74.543</b>	<b>104.333</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	34.980
Årets regulering af udskudt skat	-492	4.549
	<b>-492</b>	<b>39.529</b>

**Noter**

	<u>31/3 2017</u>	<u>30/6 2016</u>						
<b>4. Investeringsejendom</b>								
Kostpris primo	3.392.831	3.392.831						
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.392.831</u></b>	<b><u>3.392.831</u></b>						
Regulering til dagsværdi primo	-1.137.831	-1.137.831						
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-1.137.831</u></b>	<b><u>-1.137.831</u></b>						
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.255.000</u></b>	<b><u>2.255.000</u></b>						
<p>Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejerlejligheden. 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.</p> <p>Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table> <tbody> <tr> <td>Anvendt afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">6,01</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">6,25</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">4,50</td> </tr> </tbody> </table>			Anvendt afkastprocent	6,01	Højeste afkastprocent	6,25	Laveste afkastprocent	4,50
Anvendt afkastprocent	6,01							
Højeste afkastprocent	6,25							
Laveste afkastprocent	4,50							
<b>5. Virksomhedskapital</b>								
Virksomhedskapital primo	129.000	129.000						
	<b><u>129.000</u></b>	<b><u>129.000</u></b>						
<b>6. Overført resultat</b>								
Overført resultat primo	-76.196	-212.299						
Årets overførte overskud eller underskud	-2.584	136.103						
	<b><u>-78.780</u></b>	<b><u>-76.196</u></b>						

**Noter**

	<u>31/3 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.037.921	1.103.553
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-80.000</u>	<u>-87.152</u>
	<b><u>957.921</u></b>	<b><u>1.016.401</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.038 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2017 udgør 2.255 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 784 t.kr., har selskabet stillet ejerpantebrev nominelt 1.000 t.kr. i investeringsejendom. Herudover er der stillet selvskyldnerkaution af selskabets direktør Morten Stær Nielsen.

**9. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MSNCSN ApS, CVR-nr. 38 20 21 38 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.