

Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS

Tordenskjoldsgade 40, st.th., 8200 Aarhus N

Årsrapport for

2017/18

CVR-nr. 31 36 79 21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2018.

Morten Stær Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 5. juli 2018

Direktion

Morten Stær Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 40 ApS for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 5. juli 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 11645

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. april 2017 - 31. marts 2018
Direktion	Morten Stær Nielsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	MSNCSN ApS
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 6. juli 2018 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 144.907 mod 71.456 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 157.287 mod -2.584 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejerlejligheden.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejerlejlighed til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen 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 ejendommens 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.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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>	1/4 2017 - 31/3 2018	1/7 2016 - 31/3 2017
Bruttofortjeneste	144.907	71.456
Værdiregulering af investeringsejendomme	144.378	0
Resultat før finansielle poster	289.285	71.456
Andre finansielle indtægter	0	11
2 Øvrige finansielle omkostninger	-128.096	-74.543
Resultat før skat	161.189	-3.076
3 Skat af årets resultat	-3.902	492
Årets resultat	157.287	-2.584
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	157.287	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.584
Disponeret i alt	157.287	-2.584

Balance 31. marts

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendom	<u>2.350.000</u>	<u>2.255.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.350.000</u>	<u>2.255.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.350.000</u>	<u>2.255.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	492
	Andre tilgodehavender	<u>15.512</u>	<u>17.406</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.512</u>	<u>17.898</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.512</u>	<u>17.898</u>
	Aktiver i alt	<u>2.365.512</u>	<u>2.272.898</u>

Balance 31. marts

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	129.000	129.000
6	Overført resultat	78.507	-78.780
	Egenkapital i alt	<u>207.507</u>	<u>50.220</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.545.000</u>	<u>957.921</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.545.000</u>	<u>957.921</u>
	Gældsforpligtelser	0	80.000
	Driftskredit	283.139	784.453
	Gæld til tilknyttede virksomheder	310.950	341.158
	Selskabsskat	0	32.980
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.410	0
	Anden gæld	<u>15.506</u>	<u>26.166</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>613.005</u>	<u>1.264.757</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.158.005</u>	<u>2.222.678</u>
	Passiver i alt	<u>2.365.512</u>	<u>2.272.898</u>

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

Noter

1/4 2017	1/7 2016
<u>- 31/3 2018</u>	<u>- 31/3 2017</u>

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.

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.791	7.269
Andre finansielle omkostninger	<u>118.305</u>	<u>67.274</u>
	<u>128.096</u>	<u>74.543</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	3.410	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>492</u>	<u>-492</u>
	<u>3.902</u>	<u>-492</u>

Noter

	<u>31/3 2018</u>	<u>31/3 2017</u>						
4. Investeringsejendom								
Kostpris primo	3.392.831	3.392.831						
Tilgang i årets løb	12.317	0						
Afgang i årets løb	<u>-61.695</u>	<u>0</u>						
Kostpris ultimo	<u>3.343.453</u>	<u>3.392.831</u>						
Regulering til dagsværdi primo	-1.137.831	-1.137.831						
Årets regulering til dagsværdi	<u>144.378</u>	<u>0</u>						
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-993.453</u>	<u>-1.137.831</u>						
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.350.000</u>	<u>2.255.000</u>						
<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 (Colliers Puls)</td> <td style="text-align: right;">6,61%</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">7,00%</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">5,00%</td> </tr> </tbody> </table>			Anvendt afkastprocent (Colliers Puls)	6,61%	Højeste afkastprocent	7,00%	Laveste afkastprocent	5,00%
Anvendt afkastprocent (Colliers Puls)	6,61%							
Højeste afkastprocent	7,00%							
Laveste afkastprocent	5,00%							
5. Virksomhedskapital								
Virksomhedskapital primo	<u>129.000</u>	<u>129.000</u>						
	<u>129.000</u>	<u>129.000</u>						
6. Overført resultat								
Overført resultat primo	-78.780	-76.196						
Årets overførte overskud eller underskud	<u>157.287</u>	<u>-2.584</u>						
	<u>78.507</u>	<u>-78.780</u>						

Noter

	<u>31/3 2018</u>	<u>31/3 2017</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.545.000	1.037.921
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-80.000</u>
	<u>1.545.000</u>	<u>957.921</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.545.000</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.545 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2018 udgør 2.350 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 283 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.