

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

Årsrapport for
2022/23

CVR-nr. 31 36 79 21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. august 2023.

Morten Stær Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. april 2022 - 31. marts 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 24. august 2023

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 2022 - 31. marts 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 24. august 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

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 2022 - 31. marts 2023
Direktion	Morten Stær Nielsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	MSNCSN ApS
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. august 2023 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 dagsværdien, 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 145.669 kr. mod 146.182 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 81.750 kr. mod 82.130 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	145.669	146.182
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.437	152
2 Øvrige finansielle omkostninger	-46.300	-41.038
Resultat før skat	104.806	105.296
3 Skat af årets resultat	-23.056	-23.166
Årets resultat	81.750	82.130
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	125.000
Overføres til overført resultat	81.750	0
Disponeret fra overført resultat	0	-42.870
Disponeret i alt	81.750	82.130

Balance 31. marts

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendom	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>219.360</u>	<u>78.923</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>219.360</u>	<u>78.923</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>8.792</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>219.360</u>	<u>87.715</u>
	Aktiver i alt	<u>2.719.360</u>	<u>2.587.715</u>

Balance 31. marts

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	129.000	129.000
	Overført resultat	503.691	421.941
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	125.000
	Egenkapital i alt	<u>632.691</u>	<u>675.941</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.336.681	1.445.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.336.681</u>	<u>1.445.000</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	104.205	100.000
	Gæld til pengeinstitutter	146.025	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	461.188	328.094
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	23.056	23.166
	Anden gæld	15.514	15.514
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>749.988</u>	<u>466.774</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.086.669</u>	<u>1.911.774</u>
	Passiver i alt	<u>2.719.360</u>	<u>2.587.715</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
7	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2022	129.000	421.941	0	550.941
Udloddet udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	81.750	125.000	206.750
	<u>129.000</u>	<u>503.691</u>	<u>0</u>	<u>632.691</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</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 investeringsejendom 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.		
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	15.927	11.333
Andre finansielle omkostninger	30.373	29.705
	<u>46.300</u>	<u>41.038</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	23.056	23.166
	<u>23.056</u>	<u>23.166</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	3.343.453	3.343.453
Kostpris ultimo	<u>3.343.453</u>	<u>3.343.453</u>
Regulering til dagsværdi primo	-843.453	-843.453
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-843.453</u>	<u>-843.453</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>

Noter

4. Investeringsejendom (fortsat)

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/3 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/3 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.440.886	104.205	1.336.681	918.813
	<u>1.440.886</u>	<u>104.205</u>	<u>1.336.681</u>	<u>918.813</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.441 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør 2.500 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 146 t.kr., har selskabet stillet ejerpantebrev nominelt 1.000 t.kr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør 2.500 t.kr.

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	2.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

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

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 5 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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 tilbageførslers 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, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 i de respektive lande, der med balance dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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