

**Tordenskjoldsgade 37 P/S
Marselis Boulevard 5
8000 Aarhus C
CVR-nr. 32343635**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2016

Dirigent



Navn: Erik Wihlborg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tordenskjoldsgade 37 P/S
Marselis Boulevard 5
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32343635

Stiftet: 25.12.2013

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand
Erik Wihlborg
Charlotte Gjørup Pedersen
Kristian Kyneb
Christian Bo Christensen
Steen Udholm

Direktion

Erik Wihlborg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Tordenskjoldsgade 37 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

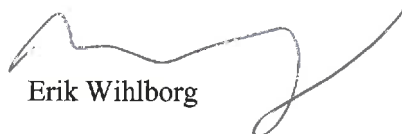
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

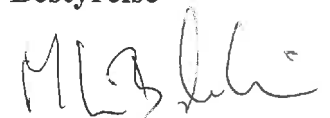
Aarhus, den 11.05.2016

Direktion



Erik Wihlborg

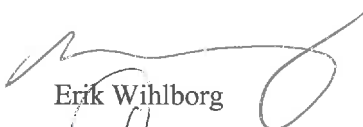
Bestyrelse



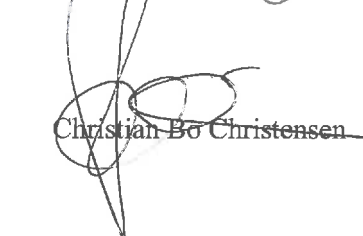
Morten Bondo Christensen
formand



Kristian Kyneb



Erik Wihlborg



Christian Bo Christensen

Charlotte Gjørup Pedersen



Steen Udholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tordenskjoldsgade 37 P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tordenskjoldsgade 37 P/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionshandlinger 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 11.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten for selskabet er at drive og udvikle ejendommen, Tordenskjoldsgade 37 og Otte Ruds gade 31, 8200 Aarhus N.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen blev købt i starten af 2014. Ejendommen var ved købet i en overordentlig god stand, og der har ikke været renoveringsarbejder i løbet af 2014.

Udviklingen af ejendommen er forløbet meget tilfredsstillende gennem 2014.

Der er søgt om byggetilladelse til blandt andet etablering af lejligheder på tørloftet.

Årets resultat udgør et underskud på 159.508 kr. efter værdiregulering på 1.409.902 kr. til markedsværdi. Egenkapitalen udgør 31.12.2015 i alt 10.561.448 kr.

For 2016 forventes overskud før markedsværdiregulering af ejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi. Dette betyder, at forskellen mellem restgælden og kursværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle og udskudte skatteaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen for selskabet, da disse skatter påhviler interessenterne personligt.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.083.135	(929.548)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.120.180
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>1.409.902</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		2.493.037	1.190.632
Andre finansielle indtægter		0	2.036
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(2.652.545)</u>	<u>(891.712)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(159.508)	300.956
Skat af ordinært resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(159.508)</u>	<u>300.956</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(159.508)</u>	<u>300.956</u>
		<u>(159.508)</u>	<u>300.956</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		<u>32.564.801</u>	<u>32.548.010</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>32.564.801</u>	<u>32.548.010</u>
 Anlægsaktiver		<u>32.564.801</u>	<u>32.548.010</u>
 Andre tilgodehavender		8.568	8.266
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.885</u>	<u>15.745</u>
Tilgodehavender		<u>28.453</u>	<u>24.011</u>
 Likvide beholdninger		<u>1.316.676</u>	<u>1.295.515</u>
 Omsætningsaktiver		<u>1.345.129</u>	<u>1.319.526</u>
 Aktiver		<u><u>33.909.930</u></u>	<u><u>33.867.536</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		10.061.448	10.220.956
Egenkapital		<u>10.561.448</u>	<u>10.720.956</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.390.526	22.342.029
Deposita		412.180	391.330
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>22.802.706</u>	<u>22.733.359</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	215.998	177.094
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.164	24.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser		184.788	152.498
Anden gæld		87.826	59.415
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>545.776</u>	<u>413.221</u>
Gældsforpligtelser		<u>23.348.482</u>	<u>23.146.580</u>
Passiver		<u>33.909.930</u>	<u>33.867.536</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	10.220.956	10.720.956
Årets resultat	0	(159.508)	(159.508)
Egenkapital ultimo	500.000	10.061.448	10.561.448

Noter

	2015	2014		
	kr.	kr.		
1. Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger i øvrigt	902.158	731.751		
Øvrige finansielle omkostninger	1.750.387	159.961		
	2.652.545	891.712		
			Investerings-	
			ejendomme	
			kr.	
2. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		30.427.830		
Tilgange		16.791		
Kostpris ultimo		30.444.621		
Opskrivninger primo		2.120.180		
Opskrivninger ultimo		2.120.180		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		32.564.801		
	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld ef-
	for 12 måne-	for 12 måne-	12 måneder	ter 5 år
	der	der	2015	kr.
	2015	2014	kr.	
	kr.	kr.		
3. Langfristede gælds-				
forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	215.998	177.094	22.390.526	22.880.533
Deposita	0	0	412.180	412.180
	215.998	177.094	22.802.706	23.292.713

Deposita indfries ved udflytning til de enkelte lejere.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen, Tordenskjoldsgade 37, 8200 Aarhus N. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.565 t.kr.

5. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende ejere:

I/S Lomholt Ejendomme, Jacob Adelborgs Alle 33, 8240 Risskov

Henrik Sølvsten, Hørret Byvej 21, 8320 Mårslet

Steen Udholm, Helenelyst 197, 8220 Brabrand

Investeringselskabet Tordenskjoldsgade ApS, Marselis Boulevard 5, 8000 Aarhus C

Christian Bo Christensen, Skelbækvej 12, 8240 Risskov

Hans Jørgen Hynding Knudsen, Vestervang 10, 5. 1051, 8000 Aarhus C

Hans-Dieter Koopmann, Vandværksvej 2, 8220 Brabrand

Jens Michael Larsen, Søndermarken 8, Søften, 8382 Hinnerup

Poul Jens Tordrup, Lykkeshøj 106, 8220 Brabrand

Jørgen Buch, Østergade 10, 3., 7500 Holstebro