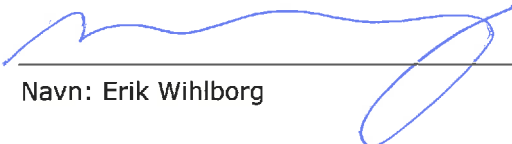


**Tordenskjoldsgade 37 P/S**  
Skolebakken 7, kl. tv.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 32343635

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2018

**Dirigent**



---

Navn: Erik Wihlborg

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Tordenskjoldsgade 37 P/S  
Skolebakken 7, kl. tv.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32343635

Stiftet: 25.12.2013

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

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

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.04.2018

### Direktion

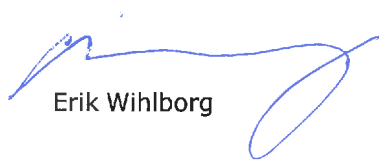


Erik Wihlborg

### Bestyrelse




Morten Bondo Christensen  
formand



Erik Wihlborg



Steen Udholm



Kristian Kyneb

Christian Bo Christensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Tordenskjoldsgade 37 P/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tordenskjoldsgade 37 P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.


Aarhus, den 18.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556



Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176



Steen Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27730

## 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

Udviklingen af ejendommen er forløbet meget tilfredsstillende siden købet.

Årets resultat udgør et overskud på 1.125 t.kr. efter værdiregulering på 900 t.kr. til markedsværdi. Egenkapitalen udgør 31.12.2017 i alt 16.549 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.105.287</b>	<b>1.309.685</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		900.000	4.435.199
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.005.287</b>	<b>5.744.884</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(880.326)	(882.013)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.124.961</b>	<b>4.862.871</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.124.961	4.862.871
		<b>1.124.961</b>	<b>4.862.871</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
Investeringsejendomme		38.000.000	37.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>38.000.000</b>	<b>37.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.000.000</b>	<b>37.000.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.500	7.500
Andre tilgodehavender		3.916	31.295
Periodeafgrænsningsposter		35.471	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.887</b>	<b>38.795</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.511.947</b>	<b>1.503.551</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.558.834</b>	<b>1.542.346</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.558.834</b>	<b>38.542.346</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>16.049.280</u>	<u>14.924.319</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>16.549.280</u></b>	<b><u>15.424.319</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>22.083.799</u>	<u>22.240.230</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>22.083.799</u></b>	<b><u>22.240.230</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	227.037	221.449
Deposita		455.555	434.175
Modtagne forudbetalinger fra kunder		79.685	49.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.528	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.500	76.500
Anden gæld		11.450	51.147
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>19.529</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>925.755</u></b>	<b><u>877.797</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>23.009.554</u></b>	<b><u>23.118.027</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>39.558.834</u></b>	<b><u>38.542.346</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	14.924.319	15.424.319
Årets resultat	0	1.124.961	1.124.961
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>16.049.280</b>	<b>16.549.280</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.250	1.500
Renteomkostninger i øvrigt	879.076	880.513
	<b>880.326</b>	<b>882.013</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		30.444.621
Tilgange		100.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>30.544.621</b>
Opskrivninger primo		6.555.379
Årets opskrivninger		900.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>7.455.379</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>38.000.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 3% pr. 31.12.2017 (3,3% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 5,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,5 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1,1 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.906 m<sup>2</sup>, der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus N. Ejendommen er 100% udlejet på 21 lejekontrakter med ikke-afgrænsede lejeperioder. Der har ikke været tomgang i 2017.

Den fastsatte værdi på 38 mio.kr. svarer til en m<sup>2</sup>-pris på 19.937 kr.

Lejemålet er boligudlejning, hvorved lejer kan opsiges lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

## Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	227.037	221.449	22.083.799	22.385.033
	<b>227.037</b>	<b>221.449</b>	<b>22.083.799</b>	<b>22.385.033</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen, Tordenskjoldsgade 37, 8200 Aarhus N. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.000 t.kr.

## 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, men med enkelte reklassifikationer.

### 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 eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 omkostninger

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes 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.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.