

Tordenskjoldsgade 37

P/S

Skolebakken 7, kl. tv.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 32343635

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2019

Dirigent

Navn: Erik Wihlborg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 32343635

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen
Christian Bo Christensen
Erik Wihlborg
Kristian Kyneb
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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.04.2019

Direktion

Erik Wihlborg

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen

Christian Bo Christensen

Erik Wihlborg

Kristian Kyneb

Steen Udholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Tordenskjoldsgade 37 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tordenskjoldsgade 37 P/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 10.04.2019

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 Otoo 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 353 t.kr. efter værdiregulering på 11 t.kr. til markedsværdi. Egenkapitalen udgør 31.12.2018 i alt 16.902 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.205.390	1.105.287
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.175	900.000
Driftsresultat		1.216.565	2.005.287
Andre finansielle omkostninger	1	(863.500)	(880.326)
Årets resultat		353.065	1.124.961
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		353.065	1.124.961
		353.065	1.124.961

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		38.400.000	38.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	38.400.000	38.000.000
Anlægsaktiver		38.400.000	38.000.000
Andre tilgodehavender		137.386	11.416
Periodeafgrænsningsposter		15.674	35.471
Tilgodehavender		153.060	46.887
Likvide beholdninger		1.429.207	1.511.947
Omsætningsaktiver		1.582.267	1.558.834
Aktiver		39.982.267	39.558.834

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>16.402.345</u>	<u>16.049.280</u>
Egenkapital		<u>16.902.345</u>	<u>16.549.280</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>21.921.006</u>	<u>22.083.799</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>21.921.006</u>	<u>22.083.799</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	232.767	227.037
Deposita		457.994	455.555
Modtagne forudbetalinger fra kunder		100.059	79.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.441	75.528
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.500	76.500
Anden gæld		<u>47.155</u>	<u>11.450</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.158.916</u>	<u>925.755</u>
Gældsforpligtelser		<u>23.079.922</u>	<u>23.009.554</u>
Passiver		<u>39.982.267</u>	<u>39.558.834</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	16.049.280	16.549.280
Årets resultat	0	353.065	353.065
Egenkapital ultimo	500.000	16.402.345	16.902.345

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	863.500	880.326
	863.500	880.326
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		30.544.621
Tilgange		388.825
Kostpris ultimo		30.933.446
Opskrivninger primo		7.455.379
Årets opskrivninger		11.175
Opskrivninger ultimo		7.466.554
Regnskabsmæssig værdi ultimo		38.400.000

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 3,75% pr. 31.12.2018 (3% pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,8 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1,4 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.906 m², der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus N. Ejendommen er udlejet på 21 lejekontrakter med ikke-afgrænsede lejeperioder. Der har været tomgang grundet renovering af lejlighed.

Den fastsatte værdi på 38,4 mio.kr. svarer til en m²-pris på 20.147 kr.

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

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	232.767	227.037	21.921.006	22.127.866
	232.767	227.037	21.921.006	22.127.866

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen, Tordenskjoldsgade 37, 8200 Aarhus N. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.400 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, 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 omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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