

Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS

Gåsebakken 34, 8410 Rønne

CVR-nr. 41 70 51 08

Årsrapport 2020/21

(fra selskabets stiftelse 21. september 2020 - 31. december 2021)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2022

Dirigent:

.....
Gert Farup Lindquist

Indhold

| | |
|--|---|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 21. september 2020 - 31. december 2021 | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. september 2020 - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. september 2020 - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 1. juli 2022

Direktion:

.....
Gert Farup Lindquist

.....
Lone Jager Lindquist

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. september 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer 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 revisorers 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 1. juli 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS |
| Adresse, postnr., by | Gåsebakken 34, 8410 Rønde |
| CVR-nr. | 41 70 51 08 |
| Stiftet | 21. september 2020 |
| Hjemstedskommune | Hjemstedskommune |
| Regnskabsår | 21. september 2020 - 31. december 2021 |
| Direktion | Gert Farup Lindquist Lone Jager Lindquist |
| Revisor | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

Beretning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på 61 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 1.979 t.kr. Der har i regnskabsåret være ekstraordinære opstartsomkostninger, hvorfor ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud med i alt 2.000 t.kr. fra moderselskabet THEOLI Holding ApS.

Årsregnskab 21. september 2020 - 31. december 2021

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2020/21 16 mdr. |
|------|--|--------------------|
| | Bruttofortjeneste | 580.121 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 |
| | Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -294.040 |
| | Resultat før finansielle poster | 286.081 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -298.191 |
| | Resultat før skat | -12.110 |
| 4 | Skat af årets resultat | -49.104 |
| | Årets resultat | <u>-61.214</u> |
| | Forslag til resultatdisponering | |
| | Overført resultat | <u>-61.214</u> |
| | | <u>-61.214</u> |

Årsregnskab 21. september 2020 - 31. december 2021

Balance

| Note | kr. | <u>2020/21</u> |
|------|---------------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | |
| | Anlægsaktiver | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | |
| | Grunde og bygninger | 15.655.960 |
| | | <u>15.655.960</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | 15.655.960 |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>15.655.960</u></u> |

Årsregnskab 21. september 2020 - 31. december 2021

Balance

| Note | kr. | <u>2020/21</u> |
|------|--|-------------------|
| | PASSIVER | |
| | Egenkapital | |
| 6 | Selskabskapital | 40.000 |
| | Overført resultat | 1.938.786 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.978.786</u> |
| | Gældsforpligtelser | |
| 7 | Langfristede gældsforpligtelser | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 11.227.156 |
| | | <u>11.227.156</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | |
| 7 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 196.728 |
| | Gæld til banker | 320.903 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.471.520 |
| | Skyldig selskabsskat | 49.104 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 47.400 |
| | Deposita | 223.968 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 128.395 |
| | | <u>2.450.018</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>13.677.174</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>15.655.960</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 21. september 2020 - 31. december 2021

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---|------------------------|--------------------------|------------------|
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -61.214 | -61.214 |
| Koncerttilskud | 0 | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 40.000 | 1.938.786 | 1.978.786 |

Årsregnskab 21. september 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnet i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet i overensstemmelse med indholdet i gældende lejeaftaler

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|----------------|-------|
| Bygninger | 50 år |
| Installationer | 10 år |

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 21. september 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Årsregnskab 21. september 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 21. september 2020 - 31. december 2021

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr. | 2020/21 16 mdr. |
|--|--------------------|
| 3 Finansielle omkostninger | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 133.520 |
| Andre finansielle omkostninger | 164.671 |
| | <u>298.191</u> |
| 4 Skat af årets resultat | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 49.104 |
| | <u>49.104</u> |

5 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger |
|--|------------------------|
| Tilgange | 15.950.000 |
| Kostpris 31. december 2021 | 15.950.000 |
| Afskrivninger | 294.040 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021 | 294.040 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>15.655.960</u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 40.000 kr. siden stiftelsen.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.446 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitut der pr. 31. december 2021 udgør 11.424 t.kr. er der afgivet pant i selskabet grunde og bygninger hvis rengskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 er 15.431 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gert Farup Lindquist

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-647167916673

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-07-01 14:25:07 UTC

NEM ID 

Gert Farup Lindquist

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-647167916673

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-07-01 14:25:07 UTC

NEM ID 

Lone Jager Lindquist

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-219843568734

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-01 15:06:33 UTC

NEM ID 

Peter Ulrik Faurshou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-01 15:08:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FE5AB-BM3CF-VAOZK-0ZJ2-GOEND-0B4PG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>