



Tlf: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 7 APS

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2013

Uffe Lunding Jakobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 7 ApS
Rymarksvej 6
8240 Risskov

CVR-nr.: 27 51 24 29
Stiftet: 1. juni 2004
Hjemsted: Risskov
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Uffe Lunding Jakobsen

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
8000 Aarhus C

Pengeinstitut Nordea Bank Danmark A/S
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 19. juni 2013

Direktion

Uffe Lunding Jakobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 7 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores revision 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe finansiering og vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi tager endvidere forbehold for værdiansættelsen af andre værdipapirer, der i balancen er optaget til 13,3 mio. kr. Selskabets værdipapirer er optaget til kostpris, og der er ikke sket nedskrivning til eventuel lavere realisationsværdi. Det har ikke været muligt at vurdere værdien af disse værdipapirer.

Vi tager endvidere forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavender, der i balancen er optaget til 344 tkr. Det har ikke været muligt at vurdere værdien af disse tilgodehavender.

Vi tager slutteligt forbehold for værdiansættelsen af udskudt skatteaktiv, der i balancen er optaget til 2.230 tkr. Da vi ikke kan vurdere om selskabet vil kunne udnytte dette aktiv.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

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.

Århus, den 19. juni 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Niels Balshøj
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervelse og drift af udlejningsejendomme samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2012 blev et utilfredsstillende år for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 7 ApS.

Der har ikke i 2012 eller i den forløbne tid efter regnskabsårets udløb været specielle forhold, som i væsentlig grad har påvirket eller vil påvirke selskabets drift eller balance, udover de i resultatopgørelsen nævnte poster.

Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalberedskab anses for utilstrækkeligt.

Ved afvikling af selskabets aktiver, vil der ikke være midler til fyldestgørelse af samtlige kreditorer.

Fremtiden

Under hensyntagen til ovenstående forventer ledelsen et mindre aktivitetsniveau i det kommende år. Det kan ikke påregnes, at selskabet ved egen drift reetablerer selskabskapitalen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 7 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOTAB		-42.840	-46.812
DRIFTSRESULTAT		-42.840	-46.812
Indtægter af værdipapirer.....		-4.499.258	124.636
Finansielle indtægter.....		375	-2.818.626
Finansielle omkostninger.....		-1.913.556	-1.701.529
RESULTAT FØR SKAT		-6.455.279	-4.442.331
Skat af årets resultat.....	1	0	1.029.199
ÅRETS RESULTAT		-6.455.279	-3.413.132
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-6.455.279	-3.413.132
I ALT		-6.455.279	-3.413.132

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andre værdipapirer.....		13.346.274	20.548.742
Finansielle anlægsaktiver.....		13.346.274	20.548.742
ANLÆGSAKTIVER.....		13.346.274	20.548.742
Udskudt skatteaktiv.....		2.176.554	2.230.291
Andre tilgodehavender.....		343.823	366.323
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.510	3.510
Tilgodehavender.....		2.523.887	2.600.124
Likvider.....		1.284.887	500.635
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.808.774	3.100.759
AKTIVER.....		17.155.048	23.649.501
PASSIVER			
Aktiekapital/Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-15.723.295	-9.268.016
EGENKAPITAL.....	2	-15.598.295	-9.143.016
Banklån.....		20.226.338	20.226.338
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	20.226.338	20.226.338
Gæld til tilknyttede selskaber.....		12.507.005	12.546.179
Anden gæld.....		20.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.527.005	12.566.179
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.753.343	32.792.517
PASSIVER.....		17.155.048	23.649.501
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	0	-1.029.199	
	0	-1.029.199	

Egenkapital 2

	Aktiekapital/ nparts kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	125.000	-9.268.016	-9.143.016
Forslag til årets resultatdisponering.....		-6.455.279	-6.455.279
Egenkapital 31. december 2012.....	125.000	-15.723.295	-15.598.295

Aktiekapital/Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser 3

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	20.226.337	20.226.337	0	0
	20.226.337	20.226.337	0	0

Eventualposter mv. 4

Selskabet har stillet sikkerhed i pantebrevsdepot for søsterselskabs engagement i Nordea. Saldo på engagement i søsterselskabets årsrapport pr. 31.12.2012 er 962 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og banker 20.226 tkr., er der givet sikkerhed i indestående 1.285 tkr., pantebrevsdepot 12.836 tkr. og aktiedepot 510 tkr.

Usikkerhed ved going concern 6

Selskabet har i regnskabsåret realiseret endnu et underskud. Selskabet har derfor på nuværende tidspunkt opbrugt de likvide reserver. Selskabets kapitalberedskab anses for utilstrækkeligt.

Ved afvikling af selskabets aktiver, vil der ikke være midler til fyldestgørelse af samtlige kreditorer.

Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke indgået nødvendige aftaler om yderligere finansiering for det kommende år