



**A/S Skt. Anne Plads 2-4. Odense**

Vestre Stationsvej 25  
5000 Odense C  
CVR-nr. 41633611

**Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.11.2024

---

**Lars Rasmussen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023/24	8
Balance pr. 30.06.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

A/S Skt. Anne Plads 2-4. Odense  
Vestre Stationsvej 25  
5000 Odense C

CVR-nr.: 41633611  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## Bestyrelse

Rune Rask, formand  
Arne Agertoft  
Rasmus Würtzen

## Direktion

Lars Rasmussen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for A/S Skt. Anne Plads 2-4. Odense.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 01.11.2024

## Direktion

**Lars Rasmussen**  
direktør

## Bestyrelse

**Rune Rask**  
formand

**Arne Agertoft**

**Rasmus Würtzen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i A/S Skt. Anne Plads 2-4. Odense

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Skt. Anne Plads 2-4. Odense for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere

krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 01.11.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og drive ejendommen Skt. Anne Plads 2-4, Odense samt drive aktiviteter i tilknytning hertil.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(199.059)</b>	<b>1.706.815</b>
Personaleomkostninger	1	(642.913)	(655.122)
Af- og nedskrivninger		(173.894)	(150.528)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.015.866)</b>	<b>901.165</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		71.822	(73.450)
Andre finansielle indtægter	2	36.694	10.767
Andre finansielle omkostninger		(626.591)	(310.900)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.533.941)</b>	<b>527.582</b>
Skat af årets resultat		317.260	(177.515)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.216.681)</b>	<b>350.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.216.681)	350.067
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.216.681)</b>	<b>350.067</b>

# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		13.617.700	13.377.145
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>13.617.700</b>	<b>13.377.145</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		985.962	914.140
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>985.962</b>	<b>914.140</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.603.662</b>	<b>14.291.285</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		194.684	254.581
Udskudt skat		239.945	0
Andre tilgodehavender		162.628	138.554
Periodeafgrænsningsposter		0	4.529
<b>Tilgodehavender</b>		<b>597.257</b>	<b>397.664</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>671.427</b>	<b>2.597.127</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.268.684</b>	<b>2.994.791</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.872.346</b>	<b>17.286.076</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		2.347.000	2.347.000
Overført overskud eller underskud		381.628	1.598.309
<b>Egenkapital</b>		<b>2.728.628</b>	<b>3.945.309</b>
Udskudt skat		0	77.315
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>77.315</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.730.924	12.730.924
Skyldig skat		0	170.062
Anden gæld		154.467	148.565
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.885.391</b>	<b>13.049.551</b>
Skyldig skat		160.962	2.677
Anden gæld		97.365	211.224
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>258.327</b>	<b>213.901</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.143.718</b>	<b>13.263.452</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.872.346</b>	<b>17.286.076</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.347.000	1.598.309	3.945.309
Årets resultat	0	(1.216.681)	(1.216.681)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.347.000</b>	<b>381.628</b>	<b>2.728.628</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	603.427	615.809
Pensioner	36.000	36.000
Andre omkostninger til social sikring	3.486	3.313
	<b>642.913</b>	<b>655.122</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	9.292	10.767
Renteindtægter i øvrigt	27.402	0
	<b>36.694</b>	<b>10.767</b>

## 3 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	17.483.941	922.514
Tilgange	414.449	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.898.390</b>	<b>922.514</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.106.796)	(922.514)
Årets afskrivninger	(173.894)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.280.690)</b>	<b>(922.514)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.617.700</b>	<b>0</b>

Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 01.10.2020 39.500.000 kr.

#### 4 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	1.267.138
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.267.138</b>
Nedskrivninger primo	(352.998)
Andel af årets resultat	71.822
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(281.176)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>985.962</b>

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Skt. Anne Garagerne I/S	Odense	I/S	66,7

#### 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12.730.924	8.920.580
Anden gæld	154.467	154.467
	<b>12.885.391</b>	<b>9.075.047</b>

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 13.618 t.kr pr. 30.06.2024.

Som interessent i Skt. Anne Garagerne I/S hæfter selskabet solidarisk for interessentskabets forpligtelser. De samlede gældsforpligtelser udgør 273 t.kr. pr. 30.06.2024.

# 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 og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### 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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Tilgodehavender**

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

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.