

*Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus
Marselisborg Havnevej 56, st
8000 Aarhus C*

CVR-nummer: 34881308

*ÅRSRAPPORT
28. november 2012 til 31. december 2013
1. regnskabsår*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/6 2014

____Jens Henrik Lyngby____
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 28. november 2012 - 31. december 2013	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14



Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 28. november 2012 - 31. december 2013 for Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 28. november 2012 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 26. juni 2014

Direktion

Jens Henrik Lyngby

Michael Leisgaard Just



Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus for perioden 28. november 2012 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 revisionen 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 selskabets 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 selskabets 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 28. november 2012 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om værdiansættelse af investeringsejendomme på grund af den nuværende markedssituation. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 1, hvor ledelsen redegør for denne usikkerhed.



Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Viby J, den 26. juni 2014

Revision 2 A/S
registrerede revisorer

Steen Laursen
registreret revisor



Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus
Marselisborg Havnevej 56, st
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 88 13 08
Regnskabsår: 28. november - 31. december

Direktion

Jens Henrik Lyngby
Michael Leisgaard Just

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Åboulevarden 67
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 - 6
8260 Viby J



Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i år bestået i drift og udlejning af selskabets ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2012/13.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er følgende usikkerhed ved indregning og måling:

Der er usikkerhed omkring værdiansættelse af investeringsejendomme som følge af den nuværende markedssituation. For en nærmere omtale af forholdet henvises til note 1.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

RESULTATOPGØRELSE
28. NOVEMBER 2012 - 31. DECEMBER 2013

	2012/13
Lejeindtægter af investeringsejendomme	586.838
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.835.610
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	(168.329)
Andre eksterne omkostninger	(58.568)
BRUTTORESULTAT	2.195.551
Andre finansielle indtægter	20
Andre finansielle omkostninger	(292.835)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.902.736
2 Skat af årets resultat	(448.526)
ÅRETS RESULTAT	1.454.210
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	1.454.210
DISPONERET I ALT	1.454.210



Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
 AKTIVER

	2013
Investeringsejendomme	12.950.000
Materielle anlægsaktiver	12.950.000
ANLÆGSAKTIVER	12.950.000
Andre tilgodehavender	36.363
Periodeafgrænsningsposter	5.392
Tilgodehavender	41.755
Likvide beholdninger	60.689
OMSÆTNINGSAKTIVER	102.444
AKTIVER	13.052.444



Skt. Anna Gade 5-7 ApS Aarhus

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
PASSIVER

	2013
Virksomhedskapital	80.000
Overført resultat	1.448.444
3 EGENKAPITAL	1.528.444
Hensættelse til udskudt skat	425.326
HENSATTE FORPLIGTELSE	425.326
Prioritetsgæld	10.735.092
4 Langfristede gældsforpligtelser	10.735.092
Modtagne forudbetalinger fra kunder	225.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.243
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.407
Selskabsskat	23.200
Anden gæld	69.801
Kortfristede gældsforpligtelser	363.582
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.098.674
PASSIVER	13.052.444
5 Eventualposter mv.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



NOTER

2012/13

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed om værdiansættelsen af investeringsejendomme som følge af den nuværende markedssituation. Usikkerheden skyldes især, at det på grund af afmatning på ejendomsmarkedet er svært at fastsætte ejendommens nettoforrentning, da det er svært at finde tilsvarende salgsaktuelle ejendomme. Den indregnede værdi på kr. 12.950.000 er efterprøvet med en afkastbaseret beregning med en forrentningsprocent på 4,00%.

Denne beregning giver en værdi på ca. kr. 12.950.000 og indikerer således, at den indregnede værdi er et realistisk udtryk for ejendommens dagsværdi. Ejendommen har en god beliggenhed og en stabil lejeindtægt. Det er således opfattelse, at værdiansættelsen af ejendommen er realistisk.

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....	23.200
Regulering af udskudt skat.....	425.326
Skat af årets resultat i alt.....	448.526

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	80.000	0	0	80.000
Overført resultat.....	0	(5.766)	1.454.210	1.448.444
	<u>80.000</u>	<u>(5.766)</u>	<u>1.454.210</u>	<u>1.528.444</u>

Anpartskapitalen består af 2 anparter af kr. 40.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Restgæld 31/12 2013	Dagsværdi 31/12 2013	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	10.687.000	10.735.092	10.687.000
	<u>10.687.000</u>	<u>10.735.092</u>	<u>10.687.000</u>

2013

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er ud over ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 405.200 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Restgælden udgør kr. 308.969 pr. 31/12 2013. Lånene udløber i år. 2044.



NOTER

2013

5 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 10.687 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør t.kr. 12.950.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

