

# **Skt. Anna Gade 7 ApS**

CVR-nr. 34 88 13 08

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2015.

---

**Jens Henrik Lyngby**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Skt. Anna Gade 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 7. maj 2015

### **Direktion**

Jens Henrik Lyngby

Michael Leisgaard Just

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Skt. Anna Gade 7 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Skt. Anna Gade 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Aalborg, den 7. maj 2015

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jensen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 34 88 13 08  
Hjemsted: Aarhus C  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Henrik Lyngby  
Michael Leisgaard Just

**Revision**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Hasseris Bymidte  
6, 9000 Aalborg

**Bankforbindelse**

Vestjysk Bank, Åboulevarden 67, 8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet omfatter drift og udlejning af selskabets ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skt. Anna Gade 7 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investerings-ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavan- cer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indreg- nes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgø- relsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffel- sestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en for- bedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indreg- nes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve- tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv- ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskri- ves til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>343.092</b>	<b>356</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-230.174	1.836
<b>Driftsresultat</b>	<b>112.918</b>	<b>2.192</b>
Andre finansielle indtægter	563	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-201.423	-290
<b>Resultat før skat</b>	<b>-87.942</b>	<b>1.902</b>
2 Skat af årets resultat	46.220	-448
<b>Årets resultat</b>	<b>-41.722</b>	<b>1.454</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.454
Disponeret fra overført resultat	-1.441.722	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-41.722</b>	<b>1.454</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	12.750.000	12.950
Materielle anlægsaktiver i alt	12.750.000	12.950
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.750.000</b>	<b>12.950</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	17.212	36
Periodeafgrænsningsposter	4.640	5
Tilgodehavender i alt	21.852	41
Likvide beholdninger	82.470	61
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>104.322</b>	<b>102</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.854.322</b>	<b>13.052</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80
5 Overført resultat	6.722	1.448
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.486.722</u></b>	<b><u>1.528</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	379.106	425
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>379.106</u></b>	<b><u>425</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.694.481	10.735
Modtagne forudbetalinger fra kunder	182.685	226
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.877.166</u>	<u>10.961</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.828	5
Selskabsskat	0	23
Anden gæld	105.500	110
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>111.328</u>	<u>138</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.988.494</u></b>	<b><u>11.099</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.854.322</u></b>	<b><u>13.052</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

	2014	2013
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	201.423	290
	<b>201.423</b>	<b>290</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	23
Årets regulering af udskudt skat	-46.220	425
	<b>-46.220</b>	<b>448</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2014	11.066.298	11.066
Tilgang i årets løb	70.785	0
<b>Kostpris 31. december 2014</b>	<b>11.137.083</b>	<b>11.066</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	1.883.702	0
Årets regulering til dagsværdi	-270.785	1.884
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2014</b>	<b>1.612.917</b>	<b>1.884</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b>12.750.000</b>	<b>12.950</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	80.000	80
	<b>80.000</b>	<b>80</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2014	1.448.444	0
Årets overførte overskud eller underskud	-1.441.722	1.448
	<b>6.722</b>	<b>1.448</b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0

**Noter**

---

<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<u><b>1.400.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.694.481	10.694.481	10.735
	<b>0</b>	<b>10.694.481</b>	<b>10.694.481</b>	<b>10.735</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.694 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 12.750 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 405 t.kr. til sikkerhed for realkreditlån med fuld ydelsestøtte. Restgælden udgør pr. 31. december 2014 t.kr. 297. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.