

Skt. Pauls Gade 15 ApS

Ved Stranden 135, 8250 Egå

CVR-nr. 29 92 05 59

Årsrapport

1. oktober 2014 - 30. september 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2016.

Niels Albertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Skt. Pauls Gade 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 10. februar 2016

Direktion

Niels Albertsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skt. Pauls Gade 15 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skt. Pauls Gade 15 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 10. februar 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skt. Pauls Gade 15 ApS Ved Stranden 135 8250 Egå
	CVR-nr.: 29 92 05 59
	Stiftet: 25. september 2006
	Hjemsted: Århus
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Niels Albertsen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Vestjysk Bank A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet aktivitet, har i lighed med tidligere år, bestået i at drive udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.360 t.kr. mod 3.458 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 16.782 t.kr. mod 2.148 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet beregner værdien af sine investeringsejendomme (ældre boligejendom og ny boligudlejningsejendom opdelt i ejerlejligheder) på baggrund af et budgetteret nettoafkast for det kommende år. Selskabets ejendomme er værdiansat på baggrund af et afkast på 3,25%.

Afkastprocenterne skal ses på baggrund af at selskabet besidder ejendomme beliggende på nogle af Århus' mest attraktive beliggenheder og som er i en høj standard.

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. Pauls Gade 15 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

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

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et forrentningskrav 3,25%.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skt. Pauls Gade 15 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Bruttofortjeneste	3.359.663	3.458
Værdiregulering af investeringsejendomme	19.502.657	884
Driftsresultat	22.862.320	4.342
Andre finansielle indtægter	684	1
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.321.175	-1.590
Resultat før skat	21.541.829	2.753
2 Skat af årets resultat	-4.759.462	-605
Årets resultat	16.782.367	2.148
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	16.782.367	2.148
Disponeret i alt	16.782.367	2.148

Balance 30. september

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investerings-ejendomme	<u>113.000.000</u>	<u>86.800</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>113.000.000</u>	<u>86.800</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>113.000.000</u>	<u>86.800</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	11.324	21
	Periodeafgrænsningsposter	<u>25.376</u>	<u>32</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>36.700</u>	<u>53</u>
	Likvide beholdninger	<u>64.918</u>	<u>595</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>101.618</u>	<u>648</u>
	Aktiver i alt	<u>113.101.618</u>	<u>87.448</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	250.000	250
5	Overført resultat	21.289.817	4.507
	Egenkapital i alt	<u>21.539.817</u>	<u>4.757</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.606.521	1.847
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.606.521</u>	<u>1.847</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	57.073.676	57.155
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>57.073.676</u>	<u>57.155</u>
	Gæld til pengeinstitutter	16.211.557	17.601
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.751	40
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.777.099	1.953
	Anden gæld	7.838.197	4.095
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.881.604</u>	<u>23.689</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>84.955.280</u>	<u>80.844</u>
	Passiver i alt	<u>113.101.618</u>	<u>87.448</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	125.182	94
Andre renteomkostninger	<u>1.195.993</u>	<u>1.496</u>
	<u>1.321.175</u>	<u>1.590</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	4.759.462	620
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-15</u>
	<u>4.759.462</u>	<u>605</u>
3. Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2014		70.508.578
Tilgang		<u>6.768.639</u>
Kostpris 30. september 2015		<u>77.277.217</u>
Opskrivninger 1. oktober 2014		16.291.422
Årets opskrivninger		<u>19.431.361</u>
Opskrivninger 30. september 2015		<u>35.722.783</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015		<u>113.000.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2014	<u>250.000</u>	<u>250</u>
	<u>250.000</u>	<u>250</u>

Noter

	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2014	4.507.450	2.359
Årets overførte overskud eller underskud	<u>16.782.367</u>	<u>2.148</u>
	<u>21.289.817</u>	<u>4.507</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 57.074 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 113.000 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets, tilknyttede selskabers, Canama Holding ApS koncernen og NA Holding ApS koncernens gæld til pengeinstitut er der afgivet pant på 20.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 113.000 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for tilknyttede selskaber og Canama Holding ApS koncernen og NA Holding ApS koncernens engagement med pengeinstitut.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mandal Albertsen Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.