

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Sct. Peders Gade 35, Randers ApS

Vester Allé 3  
8900 Randers C

CVR-nr. 33060734

Årsrapport for perioden  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/5 2016



Simon Friis Simonsen  
Dirigent



KØGTVEDLUND

KØGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Sct. Peders Gade 35, Randers 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. maj 2016

Direktion



Simon Friis Simonsen

## **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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på selskabets finansielle ricisi, herunder ricisi knyttet til selskabets likviditetssituation. Vi henviser til årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for de ovenfor anførte forhold.

### **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.

Svendborg, den 31. maj 2016

**RevisionsFirmaet Edelbo**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178

Johan Groth

Statsautoriseret revisor

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejerne i Sct. Peders Gade 35, Randers ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Sct. Peders Gade 35, Randers ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sct. Peders Gade 35, Randers ApS Vester Allé 3 Randers By 8900 Randers C
<b>CVR-nr.</b>	33060734
<b>Stiftelsesdato</b>	7. juli 2010
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Simon Friis Simonsen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Johan Groth, Statsautoriseret revisor Karina Bernth Nørgaard, cand. merc. aud kbn@edelbo.dk
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og drift af fast ejendom.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på -174.822 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 2.021.396 kr. og en egenkapital på -288.797 kr.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitalbestemmelser. Selskabets ledelse forventer, at selskabets lovpligtige minimumskapital vil blive retableret via egen indtjening i de kommende regnskabsår. I modsat fald vil ledelsen i henhold til selskabsloven gennemføre de nødvendige tiltag til kapitalens retablering eller selskabets opløsning.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at der er et tilstrækkeligt likviditetsgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Sct. Peders Gade 35, Randers ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttoresultat**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomsudlejning fratrukket omkostninger til ejendommens drift, herunder skatter og forsikringer.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-117.296</b>	<b>-36.446</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-5.773	-18.595
<b>Driftsresultat</b>		<b>-123.069</b>	<b>-55.041</b>
Finansielle indtægter	3	1.226	25.464
Finansielle omkostninger	4	-95.880	-306.072
<b>Resultat før skat</b>		<b>-217.723</b>	<b>-335.649</b>
Skat af årets resultat	5	42.901	78.903
<b>Årets resultat</b>		<b>-174.822</b>	<b>-256.746</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-174.822	-256.746
		<b>-174.822</b>	<b>-256.746</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	1.509.726	1.076.573
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.509.726</u>	<u>1.076.573</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.509.726</u>	<u>1.076.573</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.761	6.850
Andre tilgodehavender		50.109	129.510
Udsudte skatteaktiver	7	121.186	78.285
<b>Tilgodehavender</b>		<u>184.056</u>	<u>214.645</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>327.614</u>	<u>973.483</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>511.670</u>	<u>1.188.128</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.021.396</u>	<u>2.264.701</u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	80.000	80.000
Overført resultat	9	-368.797	-193.975
<b>Egenkapital</b>		<u>-288.797</u>	<u>-113.975</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.834.812	1.855.416
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<u>1.834.812</u>	<u>1.855.416</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		21.088	20.915
Gæld til banker		29	0
Anden gæld		160.775	154.317
Periodeafgrænsningsposter		293.489	348.028
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>475.381</u>	<u>523.260</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>2.310.193</u>	<u>2.378.676</u>
<b>Passiver</b>		<u>2.021.396</u>	<u>2.264.701</u>
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Finansielle instrumenter	13		

## Noter

2015

2014

### 1. Finansielle ricisi

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitalbestemmelser. Selskabets ledelse forventer, at selskabets lovpligtige minimumskapital vil blive reableret via egen indtjening i de kommende regnskabsår. I modsat fald vil ledelsen i henhold til selskabsloven gennemføre de nødvendige tiltag til kapitalens reablering eller selskabets opløsning.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at der er et tilstrækkeligt likviditetsgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Afskrivning bygninger	5.773	4.715
Fortjeneste/tab ved salg af grunde og bygninger	0	13.880
	<u>5.773</u>	<u>18.595</u>

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægt pengeinstitut	878	3.195
Renteindtægt debitorer	0	21.914
Renteindtægt tilknyttet virksomhed	348	354
	<u>1.226</u>	<u>25.463</u>

### 4. Finansielle omkostninger

Renteudgift pengeinstitut	320	1.779
Renteudgift kreditinstitutter	61.187	61.909
Renteudgift kreditorer	6.196	11.430
Renteswap udgift	27.693	161.086
Amortisering af låneomkostninger	484	69.868
	<u>95.880</u>	<u>306.072</u>

### 5. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-42.901	-78.903
	<u>-42.901</u>	<u>-78.903</u>

## Noter

	2015	2014	
<b>6. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	1.083.684	1.027.434	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	438.926	56.250	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.522.610</b>	<b>1.083.684</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-7.111	-2.396	
Årets afskrivninger	-5.773	-4.715	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-12.884</b>	<b>-7.111</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.509.726</b>	<b>1.076.573</b>	
<b>7. Udskudte skatteaktiver</b>			
Saldo primo	-78.285	618	
Årets regulering	-42.901	-78.903	
	<b>-121.186</b>	<b>-78.285</b>	
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 7. juli 2010.			
<b>9. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-193.975	62.771	
Årets tilgang	-174.822	-256.746	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-368.797</b>	<b>-193.975</b>	
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.834.812	21.088	1.651.100
	<b>1.834.812</b>	<b>21.088</b>	<b>1.651.100</b>

## 11. Eventualforpligtelser

Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:

Sct. Peders Gade 35, Randers ApS er sambeskattet med moderselskabet Jati Holding ApS. Som helejet datterselskab hæfter Sct. Peders Gade 35, Randers ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

**12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld i realkreditinstitut er tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen Markedsgade 25.

Direktionen har oplyst, at der herudover ikke forefindes pantsætninger, sikkerhedsstillelser eller andre forpligtelser.

**13. Finansielle instrumenter**

Selskabet har til sikring af langfristede gældsforpligtelser indgået en renteswapaftale med en kontraktmæssig værdi på 2.366.000 kr. Aftalen udløber den 30. december 2019.

Den 31. december 2015 er der en urealiseret værdiregulering på -293.489 kr., der er indregnet i resultatopgørelsen.