



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PETER SABROES GADE 14 APS**  
**C/O NEWSEC DATEA SKANDERBORGVEJ 277, 1., 8260 VIBY J**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2017 - 31. DECEMBER 2018**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. april 2019**

---

**Anders Marcus**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Peter Sabroes Gade 14 ApS C/O Newsec Datea Skanderborgvej 277, 1. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 37 68 71 11
	Stiftet: 5. maj 2016
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. juli 2017 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Anders Marcus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 for Peter Sabroes Gade 14 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. april 2019

Direktion:

---

Anders Marcus

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Peter Sabroes Gade 14 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Peter Sabroes Gade 14 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 9. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32168

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Selskabets ejendom er først færdigrenoveret i regnskabsåret, hvorfor der kun har været normal drift og udlejning i en del af året.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets regnskabsår er ændret, således at indeværende regnskabsår omfatter en periode på 18 måneder. Det foregående regnskabsår løb over 13 måneder.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. DECEMBER**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.109</b>	<b>-235.300</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		13.623.030	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>13.624.139</b>	<b>-235.300</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-3.060.007	-361
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>10.564.132</b>	<b>-235.661</b>
Skat af årets resultat.....	2	-2.273.639	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>8.290.493</b>	<b>-235.661</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		8.290.493	-235.661
<b>I ALT</b> .....		<b>8.290.493</b>	<b>-235.661</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		74.900.000	0
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	16.955.392
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>74.900.000</b>	<b>16.955.392</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>74.900.000</b>	<b>16.955.392</b>
Likvide beholdninger.....		4.938.830	10.095.197
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.938.830</b>	<b>10.095.197</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>79.838.830</b>	<b>27.050.589</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		90.000	90.000
Overført resultat.....		8.054.832	-235.661
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>8.144.832</b>	<b>-145.661</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.273.639	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.273.639</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		46.693.706	0
Anden gæld.....		1.529.200	0
Ansvarlig lånekapital / gæld tilknyttet selskab.....		15.694.186	15.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>63.917.092</b>	<b>15.000.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	773.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		55.777	40.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.623.647	0
Anden gæld.....		50.843	12.156.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.503.267</b>	<b>12.196.250</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>69.420.359</b>	<b>27.196.250</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>79.838.830</b>	<b>27.050.589</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	317.833	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.742.174	361	
	<b>3.060.007</b>	<b>361</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	2.273.639	0	
	<b>2.273.639</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Mat.anlægsaktiver	
		Investerings-under udførelse og	
		ejendomme	
		forudbet.	
Kostpris 1. juli 2017.....	0	16.955.392	
Overførsel.....	61.154.151	-61.154.151	
Tilgang.....	122.819	44.198.759	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>61.276.970</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017.....	0	0	
Årets værdireguleringer.....	13.623.030	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>13.623.030</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>74.900.000</b>	<b>0</b>	

## Dagsværdi for investeringsejendom

Ejendommen består af 22 udlejningslejligheder og 14 P-pladser Ejendommen er fra 1933 og ombygget i 2017/18. Ejendommen er beliggende 8000 Aarhus C.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 2.751 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 3.206 tkr. svarende til 1.538 kr. pr. kvadratmeter for boliger samt 6.000 kr. pr. P-plads, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 455 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus C.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 1.533 tkr. indgår i dagsværdien.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	90.000	-235.661	-145.661
Forslag til resultatdisponering.....		8.290.493	8.290.493
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>90.000</b>	<b>8.054.832</b>	<b>8.144.832</b>

## Langfristede gældsforpligtelser 5

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	47.466.706	773.000	43.878.000	0	0
Anden gæld.....	1.529.200	0	1.529.200	0	0
Ansvarlig lånekapital / gæld tilknyttet selskab.....	15.694.186	0	0	15.000.000	0
	<b>64.690.092</b>	<b>773.000</b>	<b>45.407.200</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje, ansvarlig lånekapital og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.

Ansvarlig lånekapital forrentes med 2 % p.a. Renter betales ikke løbende, men tillægges restgælden. Lånet afdrages fra 2020 og indfries i 2022. Lånet træder tilbage for andre gældsforpligtelser i regnskabet.

## Eventualposter mv. 6

### Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for søsterselskabernes kreditforeningslån. Restgæld på kreditforeningslånene udgør 302.068 tkr. pr. 31.12.18.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Metropol A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 47.768 tkr., er der givet pant på 47.900 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 74.900 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Peter Sabroes Gade 14 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da selskabets regnskabsår er ændret, således at indeværende regnskabsår omfatter en periode på 18 måneder, og det foregående regnskabsår løb over 13 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.