
Peter Sabroes Gade 14 ApS

Skt. Pauls Gade 14, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 5/5 2016 - 30/6 2017)

CVR-nr. 37 68 71 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/11 2017

Morten Thye
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 5. maj - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2016 - 30. juni 2017 for Peter Sabroes Gade 14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. november 2017

Direktion

Morten Thye
direktør

Bestyrelse

Erling Abildgaard
formand

Morten Thye

Jon Erik Malthé-Bruun

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Peter Sabroes Gade 14 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Peter Sabroes Gade 14 ApS for regnskabsåret 5. maj 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Aarhus, den 21. november 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor

Rasmus Møllergaard Stenskov
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Peter Sabroes Gade 14 ApS
Skt. Pauls Gade 14
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37 68 71 11
Regnskabsperiode: 5. maj - 30. juni
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Erling Abildgaard, formand
Morten Thye
Jon Erik Malthé-Bruun

Direktion

Morten Thye

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Advokat

Delacour Advokatpartnerselskab
Åboulevarden 13
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S
Østergade 4
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 235.661, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 145.661.

Kapitalberedskabet

Årsrapporten for 2016/17 aflægges under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter kan finansieres ved yderligere låneoptagelse fra selskabets ejere.

For yderligere omtale heraf henvises til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 5. maj - 30. juni

	Note	2016/17 DKK
Andre eksterne omkostninger		-235.300
Bruttoresultat		-235.300
Finansielle omkostninger		-361
Resultat før skat		-235.661
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-235.661

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-235.661
	-235.661

Balance 30. juni

	Note	2017 DKK
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse		15.955.392
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		1.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	16.955.392
Anlægsaktiver		16.955.392
Likvide beholdninger		10.095.197
Omsætningsaktiver		10.095.197
Aktiver		27.050.589
Passiver		
Selskabskapital		90.000
Overført resultat		-235.661
Egenkapital	3	-145.661
Ansvarlig lånekapital		15.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.000.000
Anden gæld		12.196.250
Kortfristede gældsforpligtelser		12.196.250
Gældsforpligtelser		27.196.250
Passiver		27.050.589
Kapitalberedskab	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabet har i 2016/17 realiseret et underskud på DKK 236.661, hvorefter egenkapitalen er negativ med DKK 145.661 pr. 30 juni 2017. Selskabets kapitalejere har erklæret at ville støtte selskabet finansielt frem til den næste ordinære generalforsamling i 2018. Ledelsen vurderer dermed, at selskabet har det nødvendige likviditetsberedskab, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

2 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 5. maj	0	0
Tilgang i årets løb	15.955.392	1.000.000
Kostpris 30. juni	15.955.392	1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	15.955.392	1.000.000

3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 5. maj	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	90.000	0	90.000
Årets resultat	0	-235.661	-235.661
Egenkapital 30. juni	90.000	-235.661	-145.661

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK
Ansvarlig lånekapital	
Mellem 1 og 5 år	15.000.000
Langfristet del	15.000.000
Inden for 1 år	0
	15.000.000

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet deponeringskonto på DKK 10.000.000 til sikkerhed for kreditinstitutter. Deponeringskonto er præsenteret under likvide beholdninger.

Selskabet har forpligtet sig til at overtage en ejendom, hvor købesummen beløber sig til DKK 32.500.000. Der er en række betingelser, som skal være opfyldt, herunder vedtagelse af ny lokalplan. Ejendommen skal overtages senest 5 dage efter datoen for vedtagelse af ny lokalplan. Selskabet har stillet en bankgaranti på DKK 15.750.000 over for sælger af ejendommen.

Selskabet har stillet pant i ejendom på DKK 35.100.000 til sikkerhed for kreditinstitutter.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peter Sabroes Gade 14 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt efter følgende anvendte regnskabspraksis.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.