



**Skt. Hans Gade 79-85 ApS**

**CVR-nr. 20856203**

**Kottesgade 13**

**5000 Odense C**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Mogens Tveskov

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Skt. Hans Gade 79-85 ApS  
Kottesgade 13  
5000 Odense C

CVR-nr.: 20856203

Stiftet: 22.04.1988

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Mogens Tveskov

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Skt. Hans Gade 79-85 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.02.2016

### Direktion

Mogens Tveskov

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Skt. Hans Gade 79-85 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Skt. Hans Gade 79-85 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

#### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 26.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Therkelsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.417 t.kr. mod 6.486 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.825 t.kr. mod 5.029 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 1 og 3 for uddybning heraf.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,85%.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Nettoreguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.416.919</b>	<b>6.485.889</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.137.432	12.074.666
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		2.763.259	(8.422.035)
Af- og nedskrivninger		(7.497)	(6.248)
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.310.113</b>	<b>10.132.272</b>
Andre finansielle indtægter	2	507.178	1.531.414
Andre finansielle omkostninger		(6.152.788)	(5.418.592)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>7.664.503</b>	<b>6.245.094</b>
Skat af ordinært resultat		(1.839.087)	(1.215.948)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.825.416</b>	<b>5.029.146</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	18.000.000
Overført resultat		5.825.416	(12.970.854)
		<b>5.825.416</b>	<b>5.029.146</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		149.719.600	145.110.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.749	16.246
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>149.728.349</u></b>	<b><u>145.127.046</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	10.114.061
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>10.114.061</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>149.728.349</u></b>	<b><u>155.241.107</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		668.482	18.326.744
Andre tilgodehavender		323.007	253.208
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.216.842
Periodeafgrænsningsposter		105.298	201.973
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.096.787</u></b>	<b><u>19.998.767</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>11.277.299</u></b>	<b><u>1.088.008</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>12.374.086</u></b>	<b><u>21.086.775</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>162.102.435</u></b>	<b><u>176.327.882</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		10.149.336	4.323.920
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	18.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.649.336</u></b>	<b><u>22.823.920</u></b>
Udskudt skat		21.031.286	20.739.477
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>21.031.286</u></b>	<b><u>20.739.477</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		103.833.543	104.857.267
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>103.833.543</u></b>	<b><u>104.857.267</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.000.913	0
Bankgæld		1.108.290	966.280
Skyldig selskabsskat		130.096	0
Anden gæld		24.348.971	26.940.938
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.588.270</u></b>	<b><u>27.907.218</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>130.421.813</u></b>	<b><u>132.764.485</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>162.102.435</u></b>	<b><u>176.327.882</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	4.323.920	18.000.000	22.823.920
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(18.000.000)	(18.000.000)
Årets resultat	0	5.825.416	0	5.825.416
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>10.149.336</b>	<b>0</b>	<b>10.649.336</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommens afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 3.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	337.024	941.294
Renteindtægter i øvrigt	170.154	351.573
Øvrige finansielle indtægter	0	238.547
	<b>507.178</b>	<b>1.531.414</b>
	<b>Investerings-</b>	<b>Andre anlæg,</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>driftsmateriel</b>
	<b>kr.</b>	<b>og inventar</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	52.386.897	22.494
Tilgange	471.368	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>52.858.265</b>	<b>22.494</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(6.248)
Årets afskrivninger	0	(7.497)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(13.745)</b>
Dagsværdireguleringer primo	92.723.903	0
Årets dagsværdireguleringer	4.137.432	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>96.861.335</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>149.719.600</b>	<b>8.749</b>

## Noter

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommene benyttes til privat boligudlejning samt erhvervsudlejning og er beliggende på Skt. Hans Gade 79-85 og Tolderlundsvej 48, 5000 Odense C.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 4,85%:

	<b>Værdi af ejendoms- portefølje</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>Regulering før skat</b>
<b>Afkast</b>			
5,50%	132.325.384	149.719.600	(17.394.216)
5,00%	145.304.120	149.719.600	(4.415.480)
4,85%	149.719.600	149.719.600	0
4,50%	161.167.020	149.719.600	11.447.420
4,00%	180.995.645	149.719.600	31.276.045

  

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.000.913	103.833.543	99.959.299
	<b>0</b>	<b>1.000.913</b>	<b>103.833.543</b>	<b>99.959.299</b>



## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TOGT ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 104.834 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 149.720 t.kr.

Til sikkerhed for afledte finansielle instrumenter, 21.794 t.kr., er der stillet sikkerhed i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.277 t.kr.