

Anpartsselskabet af 5. februar 1999

Søvangen 10
5260 Odense S
CVR-nr. 21805076

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.06.2017

Dirigent

Navn: Paul Gram

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Anpartsselskabet af 5. februar 1999

Søvangen 10

5260 Odense S

CVR-nr.: 21805076

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Paul Gram

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Anpartsselskabet af 5. februar 1999.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.06.2017

Direktion

Paul Gram

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 5. februar 1999

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet af 5. februar 1999 for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 15.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Claus Kolin

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af egne ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 haft et underskud på 2.122 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af tab ved realisation af ejendomme, der var en del af planerne omkring afvikling af økonomiske konsekvenser af indgåede aftaler.

Selskabet har i 2016 fået konverteret kortfristet gæld på ca. 5 mio.kr. til ansvarlig lånekapital og fået tilført likviditet på ca. 10 mio.kr., som ligeledes er anvendt til ansvarlig lånekapital. Herudover er en væsentlig del af gælden til pengeinstitut i årets løb blevet omlagt til realkreditlån.

Tiltagene forventes at få en positiv effekt på selskabets indtjening og likviditet i de kommende år, og selskabet forventer derfor overskud for 2017.

Selskabets ledelse er opmærksom på kapitaltabsreglen i selskabslovens § 119 og forventer at kunne reetablere kapitalen ved de kommende års indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.350.358	5.719
Personaleomkostninger	1	(2.042.568)	(1.975)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(4.523.826)</u>	<u>3.380</u>
Driftsresultat		783.964	7.124
Andre finansielle indtægter		157.553	317
Nedskrivning af finansielle aktiver		(268.478)	(14.546)
Andre finansielle omkostninger		<u>(3.227.075)</u>	<u>(3.220)</u>
Resultat før skat		(2.554.036)	(10.325)
Skat af årets resultat	3	<u>432.000</u>	<u>(886)</u>
Årets resultat		<u>(2.122.036)</u>	<u>(11.211)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.122.036)</u>	<u>(11.211)</u>
		<u>(2.122.036)</u>	<u>(11.211)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		57.725.974	84.790
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.622	122
Materielle anlægsaktiver	4	57.807.596	84.912
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.924.120	4.193
Andre tilgodehavender		0	1
Finansielle anlægsaktiver	5	3.924.120	4.194
Anlægsaktiver		61.731.716	89.106
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.729.810	3.117
Andre tilgodehavender		541.752	192
Tilgodehavende selskabsskat		0	1
Tilgodehavender		5.271.562	3.310
Andre værdipapirer og kapitalandele		531.486	751
Værdipapirer og kapitalandele		531.486	751
Likvide beholdninger		15.169.201	9
Omsætningsaktiver		20.972.249	4.070
Aktiver		82.703.965	93.176

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		(3.670.949)	(1.549)
Egenkapital		(3.470.949)	(1.349)
Udskudt skat		2.754.000	3.186
Hensatte forpligtelser		2.754.000	3.186
Ansvarlig lånekapital		15.008.817	0
Gæld til realkreditinstitutter		39.563.648	29.903
Bankgæld		0	51.386
Langfristede gældsforpligtelser	6	54.572.465	81.289
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	15.840.583	1.278
Bankgæld		10.032.200	1.320
Skyldig selskabsskat		34	0
Anden gæld		2.975.632	7.452
Kortfristede gældsforpligtelser		28.848.449	10.050
Gældsforpligtelser		83.420.914	91.339
Passiver		82.703.965	93.176
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(1.548.913)	(1.348.913)
Årets resultat	0	(2.122.036)	(2.122.036)
Egenkapital ultimo	200.000	(3.670.949)	(3.470.949)

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.038.011	1.961
Andre omkostninger til social sikring	4.557	8
Andre personaleomkostninger	0	6
	2.042.568	1.975
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.377.175	1.627
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3.146.651	(5.007)
	4.523.826	(3.380)
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(432.000)	886
	(432.000)	886
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	102.314.820	720.697
Afgange	(26.795.650)	0
Kostpris ultimo	75.519.170	720.697
Af- og nedskrivninger primo	(17.524.749)	(598.729)
Årets afskrivninger	(1.336.829)	(40.346)
Tilbageførsel ved afgange	1.068.382	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(17.793.196)	(639.075)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.725.974	81.622

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>10.000.000</u>
Kostpris ultimo	<u>10.000.000</u>
Nedskrivninger primo	(5.807.402)
Årets nedskrivninger	<u>(268.478)</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(6.075.880)</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>3.924.120</u>

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Sika Ejendomme A/S	Odense	A/S	100,0

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	15.008.817	15.008.817
Gæld til realkreditinstitutter	15.840.583	1.278	39.563.648	34.351.024
Bankgæld	0	0	0	0
	15.840.583	1.278	54.572.465	49.359.841

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor 3. mands gæld til pengeinstitut med en trækingsret på 40 mio.kr. pr. 31. december 2016.

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en samlet restforpligtelse på ca. 122 t.kr. og en restløbetid på 15 – 23 mdr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I likvide beholdninger indgår ca. 15,1 mio.kr., der er stillet til sikkerhed for indfrielse af kortfristet prioritetsgæld.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Herunder er der tinglyst følgende med pant i ejendomme:

- Ejerpantebrev 44.750 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Fynske Bank. 15 mio.kr. heraf er også lagt til sikkerhed for 3. mands mellemværende med Fynske Bank.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter pantebreve, der måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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.