

Anpartsselskabet af 5. februar 1999
CVR-nr. 21805076
Søvangen 10
5260 Odense S

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 08.06.2016

Dirigent

Navn: Paul Gram

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Anpartsselskabet af 5. februar 1999

Søvangen 10

5260 Odense S

CVR-nr.: 21805076

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Paul Gram

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.06.2016

Direktion

Paul Gram

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 5. februar 1999

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 5. februar 1999 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i årsrapportens note 1 om sikring af selskabets finansiering, hvoraf fremgår, at der pågår forhandlinger med selskabets pengeinstitut omkring opretholdelse af den nødvendige finansiering til fortsættelse af selskabets aktivitet. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at den drøftede plan med selskabets pengeinstitut vil blive gennemført og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Vi skal henvise til årsregnskabets note 2, hvoraf fremgår, at der knytter sig usikkerhed til ejendommenes måling pr. 31. december 2015. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af den af ledelsen foretagne indregning og måling af selskabets ejendomme.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Der henvises til note 1 og 2.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Odense, den 08.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 2015 haft et underskud på 11.213 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af tab på tilgodehavende husleje og nedskrivning af kapitalandel i dattervirksomhed samt positivt påvirket af fortjeneste ved salg af ejendom.

Selskabets finansieringsforhold er påvirket af tab på udlån og afgivne kationer i relation til Anpartsselskabet af 18. september 1974 (Stof 2000).

Der pågår forhandlinger med selskabets pengeinstitut omkring afvikling af de økonomiske konsekvenser af indgåede aftaler.

Det er ledelsens vurdering, at den drøftede plan for afvikling af de økonomiske forpligtelser vil kunne gennemføres, således selskabet kan opretholde den nødvendige finansiering til fortsættelse af selskabets aktivitet med udlejning af de af selskabet ejede ejendomme.

De udarbejdede budgetter viser et væsentligt forbedret resultat for 2016.

Årsrapporten aflægges derfor med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der knytter sig en vis usikkerhed til ejendommenes måling (værdiansættelse).

Usikkerheden skyldes, at den drøftede plan for afvikling af de økonomiske konsekvenser vedr. afgivne kationer indeholder salg af en eller flere af selskabets ejendomme, hvilket er ensbetydende med, at der kan opstå såvel gevinster som tab på en eller flere ejendomme. Som anført ovenfor forventes der imidlertid for det kommende regnskabsår en væsentlig forbedring af selskabets resultat.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er derfor opretholdt til kostpris med fradrag af akkumulerede ordinære afskrivninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		10.696.910	9.887
Personaleomkostninger	3	(1.974.672)	(1.972)
Af- og nedskrivninger	4	<u>(1.601.635)</u>	<u>(1.622)</u>
Driftsresultat		7.120.603	6.293
Andre finansielle indtægter		317.237	820
Nedskrivning af finansielle aktiver		(14.545.720)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(3.219.453)</u>	<u>(3.853)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(10.327.333)	3.260
Skat af ordinært resultat	5	<u>(886.000)</u>	<u>(503)</u>
Årets resultat		<u>(11.213.333)</u>	<u>2.757</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(11.213.333)</u>	<u>2.757</u>
		<u>(11.213.333)</u>	<u>2.757</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		84.790.073	87.923
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		121.968	231
Materielle anlægsaktiver	6	<u>84.912.041</u>	<u>88.154</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.192.598	10.000
Andre tilgodehavender		0	8.692
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>4.192.598</u>	<u>18.692</u>
Anlægsaktiver		<u>89.104.639</u>	<u>106.846</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.319	89
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.117.138	2.451
Andre tilgodehavender		122.666	523
Tilgodehavende selskabsskat		640	0
Tilgodehavender		<u>3.309.763</u>	<u>3.063</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		750.783	424
Værdipapirer og kapitalandele		<u>750.783</u>	<u>424</u>
Likvide beholdninger		<u>9.395</u>	<u>7</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.069.941</u>	<u>3.494</u>
Aktiver		<u><u>93.174.580</u></u>	<u><u>110.340</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		(1.548.915)	9.664
Egenkapital		(1.348.915)	9.864
Udskudt skat		3.186.000	2.300
Hensatte forpligtelser		3.186.000	2.300
Gæld til realkreditinstitutter		29.902.714	32.294
Bankgæld		51.386.000	56.486
Langfristede gældsforpligtelser	8	81.288.714	88.780
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.277.905	1.275
Bankgæld		1.320.177	1.236
Anden gæld		7.450.699	6.885
Kortfristede gældsforpligtelser		10.048.781	9.396
Gældsforpligtelser		91.337.495	98.176
Passiver		93.174.580	110.340
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	9.664.418	9.864.418
Årets resultat	0	(11.213.333)	(11.213.333)
Egenkapital ultimo	200.000	(1.548.915)	(1.348.915)

Noter

1. Going concern

Selskabet er økonomisk påvirket af udlån og afgivne kautioner i relation til Anpartsselskabet af 18. september 1974 (Stof 2000).

Der pågår forhandlinger med selskabets pengeinstitut omkring afvikling af de økonomiske konsekvenser af de indgåede aftaler.

Det er ledelsens vurdering, at den drøftede plan for afvikling af de økonomiske forpligtelser vil kunne gennemføres, således selskabet kan opretholde den nødvendige finansiering til fortsættelse af selskabets aktivitet af de af selskabet ejede ejendomme.

De udarbejdede budgetter viser væsentligt forbedret resultat for 2016.

Årsrapporten aflægges derfor med fortsat drift for øje.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Der knytter sig en vis usikkerhed til ejendommens måling (værdiansættelse).

Usikkerheden skyldes, at den drøftede plan for afvikling af de økonomiske konsekvenser vedr. afgivne kautioner indeholder salg af en eller flere af selskabets ejendomme, hvilket er ensbetydende med, at der kan opstå såvel gevinster som tab på en eller flere ejendomme. Som anført ovenfor forventes der imidlertid for det kommende regnskabsår en væsentlig forbedring af selskabets resultat.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er derfor opretholdt til kostpris med fradrag af akkumulerede ordinære afskrivninger.

3. Personaleomkostninger

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Gager og løn	1.960.583	1.976
Andre omkostninger til social sikring	8.121	7
Andre personaleomkostninger	<u>5.968</u>	<u>(11)</u>
	<u>1.974.672</u>	<u>1.972</u>

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.626.535	1.622
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(24.900)	0
	<u>1.601.635</u>	<u>1.622</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	886.000	503
	<u>886.000</u>	<u>503</u>
	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	104.425.575	845.699
Afgange	(2.110.759)	(125.000)
Kostpris ultimo	<u>102.314.816</u>	<u>720.699</u>
Af- og nedskrivninger primo	(16.502.683)	(613.800)
Årets afskrivninger	(1.581.604)	(44.931)
Tilbageførsel ved afgang	559.544	60.000
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(17.524.743)</u>	<u>(598.731)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>84.790.073</u>	<u>121.968</u>

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgodehavender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	10.000.000	8.691.571
Tilgange	0	46.747
Kostpris ultimo	10.000.000	8.738.318
Årets nedskrivninger	(5.807.402)	(8.738.318)
Nedskrivninger ultimo	(5.807.402)	(8.738.318)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.192.598	0

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Sika Ejendomme A/S	Odense	A/S	100,00

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.275	1.277.905	29.902.714	19.972.053
Bankgæld	0	0	51.386.000	0
	1.275	1.277.905	81.288.714	19.972.053

Af den langfristede gæld udgør ca. 51,4 mio.kr. bankgæld, hvor vilkårene fastsættes en gang årligt, næste gang 1. juli 2016.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor 3. mands gæld til pengeinstitut, som pr. 31. december 2015 udgjorde ca. 59,6 mio.kr.

Noter

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en samlet restforpligtelse på ca. 201 t.kr. og en restløbetid på 27 – 35 mdr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Ejerpantebrev 41.280 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank. 15 mio.kr. heraf er også lagt til sikkerhed for 3. mands mellemværende med Jyske Bank
- Ejerpantebrev 1.891 t.kr. ligger i egen beholdning