

# Anpartsselskabet af den 1.11.2004

Albanigade 44, 5000 Odense C

CVR-nr. 28 13 47 11



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. januar 2017

Som dirigent:

.....



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Anpartsselskabet af den 1.11.2004.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. januar 2017

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Flemming Hansen', written over a horizontal dotted line.

Flemming Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af den 1.11.2004

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet af den 1.11.2004 for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

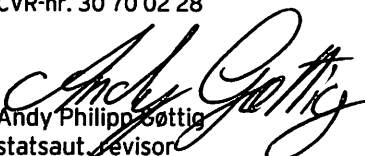
### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 5. januar 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Andy Philipp Böttig  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Anpartsselskabet af den 1.11.2004
Adresse, postnr., by	Albanigade 44, 5000 Odense C
CVR-nr.	28 13 47 11
Stiftet	22. oktober 2004
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Flemming Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C



## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom, investering og anden hermed beslægtet virksomhed.

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 2.401.336 kr. mod 458.113 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 7.773.809 kr. Resultatet er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld med 339 t.kr. Ejendommene er værdiansat til et afkast på 5,0 %. Resultat i datterselskaber har påvirket resultatet positivt med 421 t.kr.

Ejendomme i datterselskaberne er værdiansat til et afkast på 5,0 % - 6,0 %.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>Bruttofortjeneste</b>	281.589	48.125
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	450.000	299.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-92.940	39.823
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	638.649	386.948
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.130.347	420.503
2	Finansielle indtægter	87.699	13.480
3	Finansielle omkostninger	-319.161	-350.294
	<b>Resultat før skat</b>	2.537.534	470.637
4	Skat af årets resultat	-136.198	-12.524
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.401.336</b>	<b>458.113</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	2.184.154	448.439
	Overført resultat	217.182	9.674
		<b>2.401.336</b>	<b>458.113</b>



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver Investeringsejendomme	5.461.001	5.011.001
		<u>5.461.001</u>	<u>5.011.001</u>
6	Finansielle anlægsaktiver Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.670.333	5.319.338
		<u>7.670.333</u>	<u>5.319.338</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>13.131.334</u>	<u>10.330.339</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.734	500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	56.569	224.883
	Andre tilgodehavender	335.061	135.781
	Periodeafgrænsningsposter	6.096	5.909
		<u>432.460</u>	<u>367.073</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>432.460</u>	<u>367.073</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>13.563.794</u>	<u>10.697.412</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	3.140.414	956.260
	Overført resultat	4.508.395	691.685
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.773.809</u>	<u>1.772.945</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	384.050	247.852
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>384.050</u>	<u>247.852</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.544.970	3.478.917
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	2.323.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.512.652
	Depositum og forudbetalt leje	98.981	97.838
		<u>3.643.951</u>	<u>8.412.407</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	26.902	26.918
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.876	115.876
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.502.028	0
	Anden gæld	117.178	121.414
		<u>1.761.984</u>	<u>264.208</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.405.935</u>	<u>8.676.615</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>13.563.794</u>	<u>10.697.412</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Sikkerhedsstillelser





## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	507.821	682.011	1.314.832
Årets resultat	0	448.439	9.674	458.113
<b>Egenkapital 1. oktober 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>956.260</b>	<b>691.685</b>	<b>1.772.945</b>
Årets resultat	0	2.184.154	217.182	2.401.336
Koncerntilskud	0	0	3.599.528	3.599.528
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>3.140.414</b>	<b>4.508.395</b>	<b>7.773.809</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet af den 1.11.2004 for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

##### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og ejendomme m.v.

##### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat før skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapir, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år. Afkastkravet er i 2015/16 fastsat til 5,0 % (2014/15, 5,0 %).

Grunde og bygninger under opførelse måles til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Anskaffelsesprisen udgør omkostninger til grund, tilslutningsafgifter, byggemateriale, fremmede håndværkere samt renter af byggelån m.v.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og gæld til realkreditinstitutter måles til kursværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.699	12.712
	Renteindtægter i øvrigt	0	768
	Gældseftergivelser og lignende	73.000	0
		<u>87.699</u>	<u>13.480</u>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	132.203	125.357
	Renteomkostninger i øvrigt	186.958	208.271
	Andre finansielle omkostninger	0	16.666
		<u>319.161</u>	<u>350.294</u>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-49.790
	Årets regulering af udskudt skat	91.624	62.314
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	44.574	0
		<u>136.198</u>	<u>12.524</u>
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	kr.		<b>Investeringsejen domme</b>
	Kostpris 1. oktober 2015		<u>3.397.818</u>
	Kostpris 30. september 2016		<u>3.397.818</u>
	Værdireguleringer 1. oktober 2015		1.613.183
	Årets opskrivning		450.000
	Værdireguleringer 30. september 2016		<u>2.063.183</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>5.461.001</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris 1. oktober 2015	4.363.078
Kostpris 30. september 2016	4.363.078
Værdireguleringer 1. oktober 2015	956.260
Årets opskrivninger	2.350.995
Værdireguleringer 30. september 2016	3.307.255
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>7.670.333</b>

kr.	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
<b>Dattervirksomheder</b>				
HKP	ApS	100,00 %	196.511	-24.137
Vestervoldgade47/Adelgade 6, Nyborg	ApS	100,00 %	1.070.343	264.143
Nielsen & Hansen Ejendomme, Odense	ApS	100,00 %	6.401.495	1.888.356



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 7 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.382 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Flemming Hansen Odense Holding ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 3.572 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 5.461 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 220 t.kr., som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.