

Skibhusvej 53 - Odense C A/S

**Rolighedsvej 28, 1.sal
7400 Herning**

CVR-nr. 34 20 74 02

INTERN REGNSKABSRAPPORT

2015/16

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

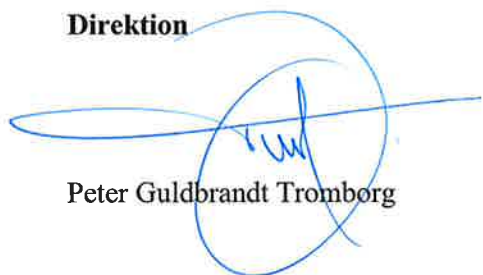
Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt den interne regnskabsrapport for 2015/16 for Skibhusvej 53 – Odense C A/S.

Det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Herning, den 5. september 2016

Direktion



Peter Guldbrandt Tromborg

Bestyrelse



Jørgen Larsen
Formand



Morten Amstrup



Steen Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skibhusvej 53 - Odense C A/S

Vi har revideret det interne årsregnskab for Skibhusvej 53 - Odense C A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Selskabets ledelse har udarbejdet det interne årsregnskab, der aflægges efter den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for det interne årsregnskab

Selskabets ledelse er ansvarlig for udarbejdelsen af det interne årsregnskab i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at kunne udarbejde et internt årsregnskab, der er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om det interne årsregnskab på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 det interne årsregnskab er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af handlinger for at opnå revisionsbevis for beløbene og oplysningerne i det interne årsregnskab. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risiciene for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved disse risikovurderinger overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et internt årsregnskab med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om den regnskabspraksis, som ledelsen har anvendt, er passende, og om de regnskabsmæssige skøn, som ledelsen har udøvet, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af det interne årsregnskab.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores revisionskonklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at det interne årsregnskab for Skibhusvej 53 - Odense C A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at det interne årsregnskab er udarbejdet med henblik på at opfylde ledelsens krav til regnskabsinformationer. Det interne årsregnskab kan være uegnet til andre formål.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme.

Herning, den 5. september 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Carsten Ottosen
Statsaut. revisor



Ole Ravn Callesen
Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skibhusvej 53 - Odense C A/S Rolighedsvej 28, 1.sal 7400 Herning
	Telefon: 97 12 41 18 Telefax: 96 16 41 18
	CVR-nr.: 34 20 74 02 Stiftet: 2. januar 2012 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Jørgen Larsen, formand Morten Amstrup Steen Jørgensen
Direktion	Peter Guldbrandt Tromborg
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning Statsaut. revisor Carsten Ottosen Revisor Ole Ravn Callesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedet for investeringsejendomme er hæmmet af vanskelige finansieringsmuligheder på køberside, som medfører væsentlig lavere transaktioner for salg af enkeltejendomme. Køberprofil er derfor stadigt stigende karakteriseret ved egenkapitalstærke danske og udenlandske fonde og pensionskasser, hvilket forhold forventes fortsat, at forøgede den samlede efterspørgsel. Dette drevet af det lave renteniveau, der markant styrker det direkte afkast og cash flow på investeringsejendomme og henset til lave afkast i andre traditionelle aktivklasser.

Selskabet er del af en portefølje sammen med andre selvstændige ejendomsselskaber med samme struktur og administrator.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende detailhandelsejendom i større handelsby i provinsen, udlejet til
- kædebutik med betydelig kapitalstyrke på lang uopsigelig lejekontrakt
- høj vedligeholdelsesstandard med fuld historik på vedligeholdelsesplan
- selskabets investeringsstrategi (op til 15 år fra købstidspunktet) er langsigtet og med mulighed for salg af ejendommen via selskabsoverdragelse, hvorved køber vil kunne opnå væsentlig omkostningsreduktion
- finansieringsplan med lang løbetid
- ca. 89% af fremmedkapitalen er med fast rente, heraf ca. 54% med restløbetid på 6,50 år og ca. 46% med restløbetid på 3,75 år.
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fastrente aftaler
- stor sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen via kontraktvilkår om indeksering af huslejen med årlig minimumsstigningstakt
- budgetteret huslejestigning (næste ordinære indeksering) i det kommende regnskabsår modsvarer en stigning i ejendommens afkast til 6,54%

Med indregning af ovennævnte forhold vurderes dagsværdien af selskabets investeringsejendomme på statusdagen som uændrede Som del af planlagt procedure indhentes udtalelse fra ekstern valuar, herunder om niveau for afkastkrav, første gang 5 år efter ikrafttrædelse. Som følge heraf vil udtalelse blive rekvireret i regnskabsåret 2017/2018.

På baggrund af markedssituationen gør ledelsen sælgende og købende aktionærer såvel som eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I det samlede årsresultat er indeholdt urealiseret kursregulering til dagsværdi af obligationsrestgæld. Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende, hvilket kan belyses således (beløb angivet i 1.000 kr.):

Regnskabsmæssigt resultat før skat	1.047
Tilbageregulering af urealiserede poster: Regulering til dagsværdi af obligationslån.....	675
Ejendommens driftsresultat	1.722

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På baggrund af indgået lejekontrakt og nuværende renteniveau herunder indgået rentesikring er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være en positiv drift og likviditet af selskabets ejendom.

Investeringen er langsigtet og er karakteriseret ved, at valg af realisationstidspunkt vil hænge nøje sammen med, om salgspriser på det givne tidspunkt afspejler selskabets målsætning for værdistigninger.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Det interne årsregnskab er opstillet med en større specificationsgrad og indeholder specifikationer, der ikke er medtaget i selskabets årsrapport. Det interne årsregnskab udviser samme resultat for regnskabsåret og egenkapital på balancedagen som selskabets årsregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, juridisk assistance og eventuelle tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger samt renteomkostninger på lån, der direkte er optaget til finansiering af ejendommen i byggeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og beløbet efter skat indregnes i en frivillig reserve under egenkapitalen i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse**1. juli - 30. juni**

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.607.525	2.569
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-54.940	-22
3 Andre eksterne omkostninger	-120.470	-105
BRUTTORESULTAT	2.432.115	2.442
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-675.050	-21
DRIFTSRESULTAT	1.757.065	2.421
Andre finansielle indtægter.....	0	1
4 Andre finansielle omkostninger.....	-710.410	-711
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....	1.046.655	1.711
5 Skat af årets resultat.....	-230.254	-376
ÅRETS RESULTAT.....	816.401	1.335
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	250.000	0
Overført resultat.....	566.401	1.335
DISPONERET I ALT.....	816.401	1.335

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
6 Investeringsejendomme	39.565.455	39.565
Materielle anlægsaktiver	39.565.455	39.565
ANLÆGSAKTIVER	39.565.455	39.565
 Andre tilgodehavender.....	 0	 1
Tilgodehavender.....	0	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	1
 AKTIVER.....	 39.565.455	 39.566

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
Overført resultat	2.866.089	2.299
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	250.000	0
7 EGENKAPITAL	13.116.089	12.299
Hensættelse til udskudt skat.....	444.000	391
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	444.000	391
Prioritetsgæld.....	21.401.836	21.268
Kreditinstitutter.....	2.058.315	3.603
8 Langfristede gældsforpligtelser	23.460.151	24.871
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.074.538	987
Kreditinstitutter.....	770.142	432
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.727	23
Selskabsskat	365.704	256
9 Anden gæld.....	307.104	307
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.545.215	2.005
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	26.005.366	26.876
PASSIVER.....	39.565.455	39.566
10 Eventualposter mv.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015/16	2014/15 kr. 1.000
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav på afrundet 6,5% ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendomme.		
2 Investeringsejendommens driftsomkostninger		
Forsikringer.....	15.336	15
Vedligeholdelse og reparation	39.604	7
	54.940	22
3 Andre eksterne omkostninger		
Salgsomkostninger		
Aktionærmøde mv.	1.295	0
	1.295	0
Administrationsomkostninger		
Gebyr	8.548	6
Revision og regnskabsassistance	15.300	16
Advokatbistand	1.500	0
Generalforsamling	9.505	0
Administration	78.813	78
Netbank, best. og direktionsansvarsforsikring.....	5.509	5
	119.175	105
	120.470	105
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteudgifter, banklån.....	6.204	29
Renteudgifter, ejendomme.....	701.434	682
Renter af restskat, selskaber.....	2.772	0
	710.410	711

Noter

	2015/16	2014/15 kr. 1.000
5 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	177.254	195
Regulering udskudt skat.....	53.000	181
	<u>230.254</u>	<u>376</u>

	Investerings- ejendomme
6 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. juli 2015.....	39.565.455
Årets tilgang.....	0
Afgang	0
	<u>39.565.455</u>
Kostpris 30. juni 2016	39.565.455
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af-/nedskrivninger.....	0
	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	39.565.455

Der er regnskabsmæssigt aktiveret finansieringsomkostninger kr. 483.642 på ejendommen.

Noter

	1/7 2015	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
7 Egenkapital			
Virksomhedskapital	10.000.000	0	10.000.000
Overført resultat	2.299.688	566.401	2.866.089
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	250.000	250.000
	12.299.688	816.401	13.116.089

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier á kr. 1.000.
Kurs, indre værdi udgør 131.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	20.736.517	21.942.140	540.304	15.851.000
Kreditinstitutter	2.592.549	2.592.549	534.234	0
	23.329.066	24.534.689	1.074.538	15.851.000

Der er i selskabets levetid omkostningsført låneomkostninger på i alt kr. 546.537.

9 Anden gæld			
Moms og afgifter		307.104	307
		307.104	307

10 Eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 20.736.517 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 39.565.455. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i kreditinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 7.000.000. Ligeledes er ejerforeningsvedtægter tinglyst pantstiftende med kr. 150.000.

Der er til kreditinstitut afgivet negative pledgeerklæring om udbyttebegrænsning og transport i lejekontrakter etc.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.