

Pantheonsgade 10 og 12 I/S
CVR-nr. 26485061

Årsrapport 2012/13

Godkendt på interessentskabets generalforsamling den 10.09.2013.

Dirigent

Navn: Henrik Greve Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.04.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pantheonsgade 10 og 12 I/S
Hollufgaards Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26485061

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2012 - 30.04.2013

Direktion

Jørgen Witting

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2012 - 30.04.2013 for Pantheonsgade 10 og 12 I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2013 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2012 - 30.04.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.09.2013

Direktion

Jørgen Witting

Den uafhængige revisors erklæringer

Til interessenterne i Pantheonsgade 10 og 12 I/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pantheonsgade 10 og 12 I/S for regnskabsåret 01.05.2012 - 30.04.2013, 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 interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2013 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2012 - 30.04.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 10.09.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Interessentskabets hovedaktivitet består i at udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Interessentskabets resultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og anses for at være tilfredsstillende.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Virksomheden har sidste år aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar 2011 til 30. april 2012 (16 mdr.). Årets tal er derfor ikke direkte sammenlignelig med sidste år.

Interessentskabets investeringsejendomme er i 2012/13 målt ud fra et gns. afkastkrav på 5,66 % mod 5,63% i 2011/12.

Følsomheden ved ændringer i afkastkravet kan illustreres på følgende vis:

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi t.kr.</u>	<u>Egen- kapital t.kr.</u>
5,20%	28.507	7.334
5,40%	27.451	6.279
5,66%	26.178	5.006
5,80%	25.558	4.385
6,00%	24.706	3.534

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Virksomheden har sidste år aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar 2011 til 30. april 2012 (16 mdr.). Årets tal er derfor ikke direkte sammenlignelig med 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.

Der er ikke indregnet skat, da skatten påhviler den enkelte interessent.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyn til nødvendig periodisering.

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 dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes 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.

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.

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 dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.141.918	1.517
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		67.499	1.924
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(522.828)</u>	<u>(1.082)</u>
Driftsresultat		686.589	2.359
Andre finansielle indtægter		0	2
Andre finansielle omkostninger		<u>(938.604)</u>	<u>(1.217)</u>
Årets resultat		<u>(252.015)</u>	<u>1.144</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(252.015)</u>	<u>1.144</u>
		<u>(252.015)</u>	<u>1.144</u>

Balance pr. 30.04.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		26.177.999	26.111
Materielle anlægsaktiver	1	<u>26.177.999</u>	<u>26.111</u>
Anlægsaktiver		<u>26.177.999</u>	<u>26.111</u>
Periodeafgrænsningsposter		35.415	35
Tilgodehavender		<u>35.415</u>	<u>35</u>
Likvide beholdninger		<u>359.032</u>	<u>463</u>
Omsætningsaktiver		<u>394.447</u>	<u>498</u>
Aktiver		<u><u>26.572.446</u></u>	<u><u>26.609</u></u>

Balance pr. 30.04.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Overført overskud eller underskud		5.005.833	5.258
Egenkapital		5.005.833	5.258
Gæld til realkreditinstitutter		16.177.456	16.068
Langfristede gældsforpligtelser	2	16.177.456	16.068
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	409.225	264
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9
Gæld til tilknyttede virksomheder	3	4.243.270	4.250
Anden gæld		736.662	760
Kortfristede gældsforpligtelser		5.389.157	5.283
Gældsforpligtelser		21.566.613	21.351
Passiver		26.572.446	26.609
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Overført overskud eller under- skud kr.
Egenkapital primo	5.257.848
Årets resultat	(252.015)
Egenkapital ultimo	<u>5.005.833</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	23.222.452
Kostpris ultimo	23.222.452
Dagsværdireguleringer primo	2.888.048
Årets dagsværdireguleringer	67.499
Dagsværdireguleringer ultimo	2.955.547
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.177.999

	Forfald inden 12 måneder 2011/12 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012/13 kr.	Restgæld efter 5 år 2012/13 kr.
2. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	264	409.225	16.177.456	14.570.157
	264	409.225	16.177.456	14.570.157

3. Gæld til tilknyttede virksomheder

♥ Gæld til tilknyttede virksomheder - Indsæt beskrivelse af evt. særlige forhold.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.177.999 kr.

5. Ejerforhold

Interessenterne består af nedenstående selskaber.

A.G. Holding ApS, Odense, 50 %

JEW Nr. 1 ApS, Odense, 50 %