

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

**Årsrapport 2013/14**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2014

**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 2013/14	7
Balance pr. 30.04.2014	8
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 26485061

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2013 - 30.04.2014

### **Direktion**

Jørgen Witting

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
5100 Odense C

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014 for Pantheonsgade 10 og 12 I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.09.2014

### **Direktion**

Jørgen Witting

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Pantheonsgade 10 og 12 I/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pantheonsgade 10 og 12 I/S for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014, 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. 30.04.2014 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014 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 30.09.2014

#### 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.

Interessentskabets investeringsejendomme er i 2013/14 målt ud fra et gns. afkastkrav på 5,86 % mod 5,66% i 2012/13.

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>
5,50%	28.183	7.484
5,70%	27.194	6.495
5,86%	26.430	5.731
6,00%	25.835	5.135
6,20%	25.001	4.302

### 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.

### **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.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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. Ejendommens 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.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2013/14**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.470.562</b>	<b>1.143</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		252.200	67
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(59.783)</u>	<u>(523)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.662.979</b>	<b>687</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(937.888)</u>	<u>(938)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>725.091</u></b>	<b><u>(251)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>725.091</u>	<u>(251)</u>
		<b><u>725.091</u></b>	<b><u>(251)</u></b>

**Balance pr. 30.04.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		26.430.200	26.178
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>26.430.200</u>	<u>26.178</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>26.430.200</u>	<u>26.178</u>
Andre tilgodehavender		107.913	0
Periodeafgrænsningsposter		14.190	35
<b>Tilgodehavender</b>		<u>122.103</u>	<u>35</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>418.963</u>	<u>359</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>541.066</u>	<u>394</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>26.971.266</u></u>	<u><u>26.572</u></u>

**Balance pr. 30.04.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Overført overskud eller underskud		5.730.926	5.007
<b>Egenkapital</b>		<b>5.730.926</b>	<b>5.007</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.030.924	16.292
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>16.030.924</b>	<b>16.292</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	320.000	296
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.555	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.126.264	4.243
Anden gæld		629.597	734
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.209.416</b>	<b>5.273</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.240.340</b>	<b>21.565</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.971.266</b>	<b>26.572</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Ejerforhold	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2013/14**

	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>
Egenkapital primo	5.005.835
Årets resultat	725.091
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>5.730.926</u></b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	23.222.453
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.222.453</b>
Opskrivninger primo	2.955.547
Årets opskrivninger	252.200
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.207.747</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.430.200</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2012/13 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2013/14 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.</b>
<b>2. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	296	320.000	16.030.924	13.726.494
	<b>296</b>	<b>320.000</b>	<b>16.030.924</b>	<b>13.726.494</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.430.200 kr.

### 4. Ejerforhold

Interessenterne består af nedenstående selskaber.

A.G. Holding ApS, Odense, 50 %

JEW Nr. 1 ApS, Odense, 50 %