

**Pantheonsgade 10 og 12  
I/S**  
Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 26485061

**Årsrapport 01.05.2016 -  
30.04.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2017

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Greve Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.04.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 26485061

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

### Direktion

Jørgen-Erik Witting

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 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. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.09.2017

**Direktion**

Jørgen-Erik Witting

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pantheonsgade 10 og 12 I/S for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 30.09.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

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.

Interessentskabets ejendomme, beliggende i Odense C, er i lighed med tidligere år målt til dagsværdi.

Ejendommene er i 2016/17 målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,70% (mod 5,87% i 2015/16). I 2016/17 er et antal af erhvervslejemål i den ene af interessentskabets ejendomme ombygget til boliglejemål, hvilket afspejler sig i ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav.

Målingen af interessentskabets ejendomme er i 2016/17 understøttet af en ekstern mægler vurdering.

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>
5,10%	34.168	9.140
4,90%	35.563	10.535
4,70%	37.100	12.072
4,50%	38.724	13.696
4,30%	40.525	15.497

Virksomhedens anvendte regnskabspraksis er ændret ved, at gældsforpligtelser til realkreditinstitutter er indregnet og målt til amortiseret kostpris. I regnskabsåret 2015/16 var gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnet og målt til dagsværdi. Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker resultatet efter skat og egenkapitalen positivt med 216 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>969.539</b>	<b>767</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.444.131	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(4.732)</u>	<u>287</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.408.938</b>	<b>1.054</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(662.485)</u>	<u>(596)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.746.453</u></b>	<b><u>458</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.746.453</u>	<u>458</u>
		<b><u>4.746.453</u></b>	<b><u>458</u></b>

**Balance pr. 30.04.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		37.100.000	26.763
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	599
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>37.100.000</u>	<u>27.362</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>37.100.000</u>	<u>27.362</u>
Andre tilgodehavender		126.272	19
Periodeafgrænsningsposter		11.923	13
<b>Tilgodehavender</b>		<u>138.195</u>	<u>32</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>521.659</u>	<u>362</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>659.854</u>	<u>394</u>
<b>Aktiver</b>		<u>37.759.854</u>	<u>27.756</u>

**Balance pr. 30.04.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Overført overskud eller underskud		12.185.774	7.439
<b>Egenkapital</b>		<b>12.185.774</b>	<b>7.439</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.802.165	14.276
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>13.802.165</b>	<b>14.276</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	477.813	467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		426.855	151
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.056.862	5.024
Anden gæld		810.385	399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.771.915</b>	<b>6.041</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.574.080</b>	<b>20.317</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.759.854</b>	<b>27.756</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	7.439.321
Årets resultat	<u>4.746.453</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>12.185.774</u></b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	171.998	91
Renteomkostninger i øvrigt	490.487	505
	<b>662.485</b>	<b>596</b>
		<b>Materielle</b>
		<b>anlægs-</b>
		<b>aktiver</b>
		<b>under</b>
		<b>udførelse</b>
	<b>Investe-</b>	<b>kr.</b>
	<b>rings-</b>	
	<b>ejendomme</b>	
	<b>kr.</b>	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	23.222.452	598.707
Tilgange	5.892.370	0
Afgange	0	(598.707)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>29.114.822</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	3.541.047	0
Årets opskrivninger	4.444.131	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.985.178</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.100.000</b>	<b>0</b>

Interessentskabets ejendomme, beliggende i Odense C, er i lighed med tidligere år målt til dagsværdi.

Ejendommene er i 2016/17 målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,70% (mod 5,87% i 2015/16). I 2016/17 er et antal af erhvervslejemål i den ene af interessentskabets ejendomme ombygget til boliglejemål, hvilket afspejler sig i ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav.

Målingen af interessentskabets ejendomme er i 2016/17 understøttet af en ekstern mægler vurdering.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	477.813	467	13.802.165	11.890.240
	<b>477.813</b>	<b>467</b>	<b>13.802.165</b>	<b>11.890.240</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.100.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er på nær nedenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomhedens anvendte regnskabspraksis er ændret ved, at gældsforpligtelser til realkreditinstitutter er indregnet og målt til amortiseret kostpris. I regnskabsåret 2015/16 var gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnet og målt til dagsværdi. Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker resultatet efter skat og egenkapitalen positivt med 216 t.kr

### 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

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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 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 mægler vurderinger eller 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 amortiseret 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.

#### Andre finansielle forpligtelser

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