

# **Skt. Hans Gade 79-85 ApS**

**CVR-nr. 20 85 62 03**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2013.

---

Mogens Tveskov  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Skt. Hans Gade 79-85 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er på generalforsamlingen den 29. marts 2012 vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 14. marts 2013

### **Direktion**

Mogens Tveskov

## **Den uafhængige revisors erklæring**

---

### **Til anpartshaveren i Skt. Hans Gade 79-85 ApS**

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Skt. Hans Gade 79-85 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

### **Det udførte review**

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-information. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 14. marts 2013

### **Census**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Therkelsen

statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Skt. Hans Gade 79-85 ApS Vestre Stationsvej 15, 2 5000 Odense C
	CVR-nr.: 20 85 62 03
	Stiftet: 22. april 1998
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Mogens Tveskov
<b>Revisor</b>	Census Statsautoriseret revisionsaktieselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og udlejning heraf.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 1 og 4 for uddybning heraf.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,23 %.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 5.946 t.kr. mod 7.715 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.239 t.kr. mod -4.259 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Skt. Hans Gade 79-85 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af prioritetsgæld”.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.945.601</b>	<b>7.715.160</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.011.887	0
Værdiregulering af prioritetsgæld	1.243.957	-1.672.817
Kursregulering af finansielle kontrakter	-8.444.276	-9.935.227
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-242.831</b>	<b>-3.892.884</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	681.355	625.067
Andre finansielle indtægter	218.906	241.040
2 Andre finansielle omkostninger	-2.309.144	-2.655.240
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.651.714</b>	<b>-5.682.017</b>
3 Skat af årets resultat	412.929	1.423.004
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.238.785</b>	<b>-4.259.013</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.238.785	-4.259.013
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.238.785</b>	<b>-4.259.013</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	130.157.600	129.074.748
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>130.157.600</u>	<u>129.074.748</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.106.268	2.240.467
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.106.268</u>	<u>2.240.467</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>141.263.868</u></b>	<b><u>131.315.215</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Huslejerestancer	15.564	5.533
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.199.347	19.268.546
Andre tilgodehavender	198.524	200.543
Periodeafgrænsningsposter	38.581	0
Tilgodehavender i alt	<u>14.452.016</u>	<u>19.474.622</u>
Likvide beholdninger	<u>883.650</u>	<u>6.546.551</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.335.666</u></b>	<b><u>26.021.173</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>156.599.534</u></b>	<b><u>157.336.388</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	5.926.404	7.165.189
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.426.404</u></b>	<b><u>7.665.189</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.426.976	17.760.649
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>17.426.976</u></b>	<b><u>17.760.649</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	128.635.594	124.524.145
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>128.635.594</u>	<u>124.524.145</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.765.084	494.942
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.352.358
Anden gæld	2.345.476	2.539.105
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.110.560</u>	<u>7.386.405</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>132.746.154</u></b>	<b><u>131.910.550</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>156.599.534</u></b>	<b><u>157.336.388</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 4.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	17.232
Andre renteomkostninger	<u>2.309.144</u>	<u>2.638.008</u>
	<b><u>2.309.144</u></b>	<b><u>2.655.240</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-412.929</u>	<u>-1.423.004</u>
	<b><u>-412.929</u></b>	<b><u>-1.423.004</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2012	51.791.181	51.715.681
Tilgang i årets løb	<u>70.965</u>	<u>75.500</u>
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b><u>51.862.146</u></b>	<b><u>51.791.181</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	77.283.567	77.283.567
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.011.887</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2012</b>	<b><u>78.295.454</u></b>	<b><u>77.283.567</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b><u>130.157.600</u></b>	<b><u>129.074.748</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommene udlejes til privat beboelse samt erhvervsudlejning og er beliggende på Skt. Hans Gade 79-85 og Tolderlundsvej 48, 5000 Odense C.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,00	113.757.048	130.157.600	-16.400.552
5,50	123.884.033	130.157.600	-6.273.567
5,23	130.157.600	130.157.600	0
5,00	136.036.415	130.157.600	5.878.815
4,50	150.889.326	130.157.600	20.731.726

## Noter

---

### 5. Egenkapital

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	500.000	7.165.189	7.665.189
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>-1.238.785</u>	<u>-1.238.785</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>5.926.404</u></b>	<b><u>6.426.404</u></b>

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>103.137.849</u>	<u>128.635.594</u>	<u>124.524.145</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>103.137.849</u></b>	<b><u>128.635.594</u></b>	<b><u>124.524.145</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 128.636 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 130.158 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 128.636 t.kr., er der givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 11.106 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til Nykredit, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 128.636 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.