



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

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2014.

---

Mogens Tveskov  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 28. marts 2014

**Direktion**

Mogens Tveskov

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

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

Vi har udført review af årsregnskabet for Skt. Hans Gade 79-85 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. marts 2014

### **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 15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Mogens Tveskov
<b>Revisor</b>	Census, statsautoriseret revisionsaktieselskab
<b>Modervirksomhed</b>	TE Odense ApS

## **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 3 for uddybning heraf.

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

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

Årets bruttofortjeneste udgør 6.412 t.kr. mod 5.946 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11.368 t.kr. mod -1.239 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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 og aflægges i danske kroner.

### **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 årsrapporten 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 andre 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 med tilknyttede virksomheder.

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 ejendomme”.

#### **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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skt. Hans Gade 79-85 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 2.458 t.kr.

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.412.375</b>	<b>5.945.601</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.353.783	1.011.887
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	300.715	1.243.957
Kursregulering af finansielle kontrakter	7.377.628	-8.444.276
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>16.444.501</b>	<b>-242.831</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	819.401	681.355
Andre finansielle indtægter	77.512	218.906
Andre finansielle omkostninger	-5.460.837	-2.309.144
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.880.577</b>	<b>-1.651.714</b>
2 Skat af årets resultat	-512.207	412.929
<b>Årets resultat</b>	<b>11.368.370</b>	<b>-1.238.785</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	11.368.370	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.238.785
<b>Disponeret i alt</b>	<b>11.368.370</b>	<b>-1.238.785</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	132.705.900	130.157.600
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>132.705.900</u>	<u>130.157.600</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.153.376	11.106.268
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.153.376</u>	<u>11.106.268</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>143.859.276</u></b>	<b><u>141.263.868</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Huslejerestancer	96.883	15.564
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.250.286	14.199.347
	Andre tilgodehavender	271.791	198.524
	Periodeafgrænsningsposter	166.177	38.581
	Tilgodehavender i alt	<u>15.785.137</u>	<u>14.452.016</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.628</u>	<u>883.650</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.798.765</u></b>	<b><u>15.335.666</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>159.658.041</u></b>	<b><u>156.599.534</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	<u>17.294.774</u>	<u>5.926.404</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>17.794.774</u></b>	<b><u>6.426.404</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>18.024.879</u>	<u>17.426.976</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>18.024.879</u></b>	<b><u>17.426.976</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	<u>120.956.051</u>	<u>128.635.594</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>120.956.051</u>	<u>128.635.594</u>
	Gæld til pengeinstitutter	345.639	1.765.084
	Anden gæld	<u>2.536.698</u>	<u>2.345.476</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.882.337</u>	<u>4.110.560</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>123.838.388</u></b>	<b><u>132.746.154</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>159.658.041</u></b>	<b><u>156.599.534</u></b>
 <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

## 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 3.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>512.207</u>	<u>-412.929</u>
	<b><u>512.207</u></b>	<b><u>-412.929</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2013	51.862.146	51.791.181
Tilgang i årets løb	<u>194.517</u>	<u>70.965</u>
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b><u>52.056.663</u></b>	<b><u>51.862.146</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	78.295.454	77.283.567
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.353.783</u>	<u>1.011.887</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2013</b>	<b><u>80.649.237</u></b>	<b><u>78.295.454</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u>132.705.900</u></b>	<b><u>130.157.600</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 benyttes til privat boligudlejning 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 set i forhold til den anvendte afkastsats på 5,23 %:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,00	116.000.789	132.705.900	-16.705.111
5,50	126.315.822	132.705.900	-6.390.078
5,23	132.705.900	132.705.900	0
5,00	138.693.862	132.705.900	5.987.962
4,50	153.822.578	132.705.900	21.116.678

**Noter****4. Egenkapital**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	5.926.404	6.926.404
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>11.368.370</u>	<u>11.368.370</u>
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>17.294.774</u></b>	<b><u>18.294.774</u></b>

**5. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>97.757.671</u>	<u>120.956.051</u>	<u>128.635.594</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>97.757.671</u></b>	<b><u>120.956.051</u></b>	<b><u>128.635.594</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 120.956 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 132.706 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 120.956 t.kr., er der givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 11.153 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 2013 udgør 120.956 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

## **Noter**

---

### **7. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TOGT ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.