



Revisionsfirmaet  
**A. Rolf Larsen**  
statsautoriserede revisorer a-s

## **Forest Hill Property ApS**

CVR-nr. 29 19 03 80

**Årsrapport for 2011/12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. januar 2013

---

Christian Poul Gjersøe  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Forest Hill Property ApS.

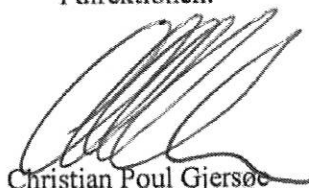
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, bortset fra dennes bestemmelse om indsendelse af årsrapport senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 8. januar 2013

I direktionen:



Christian Poul Gjersøe

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Forest Hill Property ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Forest Hill Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Årsregnskabslovens bestemmelser om godkendelse og indsendelsesfrist er ikke overholdt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet ikke har angivet korrekt momstilsvær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets fremtidige likviditet. Vi henviser til note 7, hvori ledelsen redegør for usikkerheder om selskabets likviditetsmæssige situation og de igangsatte tiltag. Ledelsen bedømmer, at forhandlinger med kreditinstitutter omkring forlængelse og udvidelse af engagementer vil blive imødekommet, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Karlsunde, den 8. januar 2013  
Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland  
statsautoriserede revisorer a-s



Preben Kellerstrøm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Forest Hill Property ApS Plejeltvej 20, Havreholm 3100 Hornbæk
	CVR-nr. 29 19 03 80 Stiftet 23. november 2005 Hjemsted Helsingør Regnskabsår 1. juli - 30. juni
Direktion	Christian Poul Gjersøe
Revision	Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland statsautoriserede revisorer a-s Metalgangen 9 - 11 A 2690 Karlslunde

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabet forestår Forest Hill ApS koncernens investeringer i alternativ energiproduktion fra vindmøller og solceller.

Disse investeringer sker igennem datterselskaber, henholdsvis det 100% ejede K/S Atzendorf, det 100% ejede K/S Vindinvest 15 og det 50% ejede SUN DEVELOPMENT ApS.

Derudover ejes af historiske grunde en investeringsejendom, som dog forsøges solgt.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har vurderet ejendommens værdi i forhold til det nuværende marked og i den forbindelse foretaget nedskrivning af ejendommen med 16.800.000 kr.

Vindmølleinvesteringerne er optaget til indkøbspris, idet møller af denne karakter, har en holdbarhed på mindst 30-40 år. Da gælden i møllerne forventes at være nedbragt til nul i løbet af 15 år, nedskrives disse investeringer ikke før dette tidspunkt.

Selskabet overtog K/S Atzendorf anparterne pr. 1/1 2009 og K/S Vindinvest 15 anparterne i 2010/11.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud efter skat på -11.204.724 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2012 -2.653.249 kr.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabets beslutning om at afvikle aktiviteterne inden for investeringsejendomme gennem et styret og kontrolleret salg af selskabets investeringsejendomme vil give en større grad af fokusering på investering i alternativ energi. Denne fokusering forventes at kunne reetablere selskabets egenkapital gennem den fremtidige indtjening fra denne aktivitet via indtjeningen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for Forest Hill Property ApS er for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 finansielle ulemper 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi for så vidt angår gæld vedrørende investeringsejendomme.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Indtægter resultatføres i takt med lejernes benyttelse af lejemålene samt når værdiregulering finder sted.

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet. Der foretages periodisering, således at fakturerede beløb passiveres, hvis levering og risikoovergang ikke har fundet sted inden statustidspunktet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med en række helejede danske selskaber.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

### **Balancen**

Der anvendes følgende værdiansættelsesmetoder:

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens afkast, tillægges som en forbedring. Øvrige omkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Da investeringsejendommene løbende måles til markedsværdi, foretages der ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen nedskrives også, hvis der udloddes mere i udbytte, end der samlet set er indtjent i virksomheden siden overtagelsen af denne.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende udskudt skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi for så vidt angår gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Langfristede forpligtelser indeholder gældsposter der forfalder 1 år fra statustidspunktet, medens kortfristede gældsforpligtelser indeholder gældsposter, der forfalder senest 1 år fra statustidspunktet.



## Resultatopgørelse for tiden 1. juli - 30. juni

Note	2011/12 i kr.	2010/11 i kr.
Bruttotab.....	-12.263.332	2.570.162
1 Andre finansielle indtægter.....	329.814	247.790
2 Øvrige finansielle omkostninger.....	<u>-2.056.862</u>	<u>-2.389.429</u>
Ordinært resultat før skat.....	-13.990.380	428.523
Skat af årets resultat.....	<u>2.785.656</u>	<u>-111.147</u>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b><u><u>-11.204.724</u></u></b>	<b><u><u>317.376</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen.....	0	0
Overført resultat.....	<u>-11.204.724</u>	<u>317.376</u>
Disponeret.....	<u><u>-11.204.724</u></u>	<u><u>317.376</u></u>

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

<u>Note</u>	2012 i kr.	2011 i kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme.....	36.000.000	52.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	36.000.000	52.800.000
3 Kapitalandele i dattervirksomheder.....	10.542.980	10.500.770
Langfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	10.991.686	5.655.545
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	21.534.666	16.156.315
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	57.534.666	68.956.315
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	1.236.057	862.825
Periodeafgrænsningsposter.....	717.000	0
Tilgodehavender i alt.....	1.953.057	862.825
Likvide beholdninger.....	29.408	837.570
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	1.982.465	1.700.395
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>59.517.131</b>	<b>70.656.710</b>



## Balance pr. 30. juni

### PASSIVER

<u>Note</u>	2012 i kr.	2011 i kr.
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-2.778.249	8.426.475
Forslag til udbytte.....	0	0
4 EGENKAPITAL I ALT.....	<u>-2.653.249</u>	<u>8.551.475</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat.....	0	2.785.656
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT.....	<u>0</u>	<u>2.785.656</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	14.048.900	15.109.979
Gæld til pengeinstitutter.....	4.158.762	4.436.167
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>18.207.662</u>	<u>19.546.146</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld.....	2.350.000	1.600.000
Kortfristede forudbetalinger fra kunder.....	1.809.576	1.809.576
Kortfristede gældsbreve.....	11.306.730	6.006.730
Kortfristet gæld til banker.....	19.479.676	18.570.505
Periodeafgrænsning.....	4.611.225	7.685.374
Anden gæld.....	4.405.511	4.101.248
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>43.962.718</u>	<u>39.773.433</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>62.170.380</u>	<u>59.319.579</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b><u>59.517.131</u></b>	<b><u>70.656.710</u></b>

**NOTER**



	2011/12 i kr.	2010/11 i kr.	
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	
Øvrige finansielle indtægter.....	329.814	247.790	
	<u>329.814</u>	<u>247.790</u>	
<b>2 Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	
Andre finansielle omkostninger.....	2.056.862	2.389.429	
	<u>2.056.862</u>	<u>2.389.429</u>	
<b>3 Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder</b>			
	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Ejerandel</u>
K/S Atzendorf Vindmøllepark.....	-15.330.668	23.331	100%
ApS Komplementarselskabet Atzendorf .....	131.948	-3.493	100%
K/S Vindinvest 15.....	10.035.583	-327.297	100%
Komplementarselskabet Vindinvest ApS.....	118.168	-950	100%
Sun Development ApS.....	57.107	-22.893	50%



	2012 i kr.	2011 i kr.
<b>4 Egenkapital</b>		
Anpartskapital:		
Anpartskapital 1. juli 2011.....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Anpartskapital 30. juni 2012.....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2011.....	8.426.475	8.109.099
Henlagt af årets resultat.....	<u>-11.204.724</u>	<u>317.376</u>
Overført resultat 30. juni 2012.....	<u>-2.778.249</u>	<u>8.426.475</u>
Forslag til udbytte:		
Forslag til udbytte 1. juli 2011.....	0	0
Udbetalt udbytte.....	0	0
Henlagt af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte 30. juni 2012.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt.....	<u><u>-2.653.249</u></u>	<u><u>8.551.475</u></u>

	Langfristet del	Kortfristet del	30.06.2012 Gæld i alt
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	14.048.904	1.850.000	15.898.904
Gæld til pengeinstitutter.....	<u>4.158.762</u>	<u>500.000</u>	<u>4.658.762</u>
	<u>18.207.666</u>	<u>2.350.000</u>	<u>20.557.666</u>
 Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år.....			<u>13.105.978</u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Realkredit Danmark kr. 15.898.904 er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme, der pr. 30. juni 2012 er indregnet med bogført værdi på kr. 36.000.000.

Der er tinglyst ejerpantebreve kr. 15.000.000 i ejendomme til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank.

Derudover er der tinglyst ejerpantebrev kr. 10.200.000 i ejendomme til sikkerhed for engagement med Amagerbanken af 2011 og Spar Lolland.

## 7 Likviditet og going concern

Selskabet er en del af Forest Hill koncernen. I koncernen foregår likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens samlede økonomi.

Koncernen har indledt forhandlinger med finansielle samarbejdspartnere omkring forlængelse og udvidelse af engagementet for at sikre likviditeten i det kommende år.

Koncernens ledelse forventer, at disse forhandlinger forløber positivt, og at man vil få sikret likviditeten og dermed sikret den fremtidige drift.

Samlet forventer koncernens ledelse at have sikret koncernens likviditet og fortsatte drift for det kommende år