

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSVIRKSOMHED I/S

Erhvervsstyrelsen

PJ BOLIG APS

CVR NR. 21 16 67 31

ÅRSRAPPORT FOR

1/10 2011 - 30/09 2012

Godkendt på generalforsamlingen

28/10 2013

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 27265715

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 3
<b>LEDELSESBERETNINGER</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>ÅRSREGNSKAB 1. OKTOBER 2011 - 30. SEPTEMBER 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Pengestrømsopgørelse .....	13
Specifikationer til årsrapporten .....	14 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for PJ Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 21. november 2012

**Direktion**



Poul Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i PJ Bolig ApS.

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for PJ Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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 afkræftende konklusion.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Forbehold****Grundlag for afkræftende konklusion**

Ejendomme indregnes og måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens særlige regler om investeringsaktiver. I balancen er ejendomme indregnet med 70,7 mio. kr. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet, er ejendommene efter vores opfattelse vurderet for højt. Den beløbsmæssige effekt på resultat og egenkapital kan ikke opgøres pålideligt.

Kapitalandele i datterselskaber indregnes og måles til indre værdi. I balancen er kapitalandele i datterselskaber indregnet med 5,3 mio. kr. I datterselskaberne Sønderbo ApS og Egebo Kerteminde ApS er der taget forbehold for værdiansættelse af selskabernes investeringsejendomme, der vil have en væsentlig effekt på egenkapitalen i de respektive selskaber. Den beløbsmæssige effekt på resultat og egenkapital kan ikke opgøres pålideligt.

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabs note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes og kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har igangværende forhandlinger med selskabets pengeinstitut, men resultatet af forhandlingerne er fortsat usikre. Som følge af usikkerheden omkring resultatet af forhandlingerne, er vi derfor ikke enig i ledelsens valg af, at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

**Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering****Supplerende oplysning vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

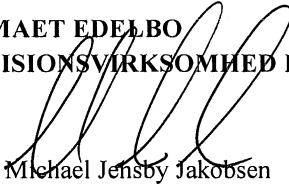
**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Svendborg, den 21. november 2012

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED I/S**

  
Johan Groth  
statsaut. revisor

  
Michael Jensby Jakobsen  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****VIRKSOMHED**

PJ Bolig ApS  
c/o Poul Jørgensen  
Egevænget 1  
5300 Kerteminde

Regnskabsperiode:  
1. oktober - 30. september

**DIREKTION**

Poul Jørgensen

**REVISOR**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed I/S  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITET

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom og i forbindelse hermed stående virksomhed.

### UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2011/12 udviser et underskud på kr. -191.895 og en egenkapital pr. 30. september 2012 på kr. -284.754.

Selskabet er omfattet af selskabslovens kapitalabsbestemmelser jf. lov om aktie- og anpartsselskabers § 119. Det er ledelsens forventning, at selskabets lovpligtige minimumskapital vil blive retableret via egen indtjening. I modsat fald vil ledelsen i henhold til selskabsloven gennemføre de nødvendige tiltag til kapitalens retablering eller selskabets opløsning.

### FINANSIELLE RISICI

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat er til rådighed og at de kan udvides i takt med finansieringsbehovet.

Selskabets ledelse har ikke på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse modtaget tilsagn fra selskabets pengeinstitut om de fremtidige kreditfaciliteter.

Selskabets ledelse forventer, at der indgås en aftale med selskabets nuværende pengeinstitut, således at selskabet har den nødvendige likviditet til gennemførelse af det kommende års drift.

### DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2012/13

Det er ledelsens forventning, at det kommende regnskabsår vil være overskudsgivende.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PJ Bolig ApS for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet 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 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **NETTOOMSÆTNING**

Nettoomsætningen, der omfatter årets huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

#### **EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **FINANSIELLE POSTER**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende langfristede gældsforpligtelser.

### **SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCEN**

#### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Investeringsejendomme værdiansættes til markedsværdi. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

#### **ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER**

+/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedisleje

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse mv.)

- Udvendig vedligeholdelse

- Administrationsudgifter

#### **NETTORESULTAT**

**Markedsværdi = Nettoresultat / (afkastkrav)**

- fortsættes -

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes, således at de ikke indgår i markedsværdien.

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed i 2012 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT**

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f. eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

- fortsættes -

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### **GÆLDSFORPLIGTIGELSER**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi svarende til kursværdien pr. balancedagen. Ændringen i dagsværdien føres over resultatopgørelsen under posten "kursregulering af prioritetsgæld".

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **PENGESTRØMSOPGØRELSEN**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET**

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### **PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET**

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

### **PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET**

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

### **LIKVIDER**

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

**RESULTATOPGØRELSE 2011/12**

<u>Spec.</u>	2011/12 Kr.	2010/11 Kr.
2 <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	2.835.565	2.234.473
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	-203.966	165.504
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....	2.631.598	2.399.977
3 Personaleomkostninger .....	-75.891	-173.305
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.</b> .....	2.555.707	2.226.672
4 Afskrivninger .....	-5.762	4.636
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	2.549.945	2.231.308
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	353.536	157.324
5 Finansielle indtægter .....	146.633	1.569.452
6 Finansielle omkostninger .....	-2.754.188	-2.731.946
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	295.925	1.226.138
7 Skat af årets resultat .....	-487.821	53.273
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-191.895	1.279.411
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte .....	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	353.536	157.324
Overført overskud .....	-545.431	1.122.087
Disponeret i alt .....	-191.895	1.279.411

**BALANCE PR. 30 SEPTEMBER 2012****AKTIVER**

<u>Spec.</u>	<b>30/09 2012</b>	<b>30/09 2011</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Investeringsejendomme .....	70.700.000	70.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5.438	11.200
	<u>70.705.438</u>	<u>70.711.200</u>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	5.341.736	6.009.983
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	20.688	18.227
	<u>5.362.424</u>	<u>6.028.210</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>76.067.862</u>	<u>76.739.410</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	2.231.051	3.091.860
Andre tilgodehavender .....	901.531	336.332
10 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	43.838	0
Tilgodehavende selskabsskat .....	23.071	36.212
Periodeafgrænsningsposter .....	104.468	97.613
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>3.303.960</u>	<u>3.562.017</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>169.365</u>	<u>36.145</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>79.541.188</u>	<u>80.337.572</u>

**BALANCE PR. 30 SEPTEMBER 2012****PASSIVER**

	<b>30/09 2012</b>	<b>30/09 2011</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
11 EGENKAPITAL .....	-284.754	2.461.599
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
12 Udskudt skat .....	0	0
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
13 Gæld til realkreditinstitutter .....	46.478.325	46.873.197
Kreditinstitutter i øvrigt .....	10.012.737	9.994.203
Anden gæld .....	924.050	1.027.030
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>57.415.112</b>	<b>57.894.430</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	390.005	230.000
Gæld til kreditinstitutter .....	18.782.334	18.604.293
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.045.790	886.203
Skyldig selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	2.192.701	261.047
	<u>22.410.830</u>	<u>19.981.543</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>79.825.942</b>	<b>77.875.973</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>79.541.188</b>	<b>80.337.572</b>

**14 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER**

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>2011/12</b>
	<b>Kr.</b>
Årets resultat .....	-191.895
Afskrivninger .....	5.762
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat .....	-353.536
Regulering af skatter .....	487.821
Reguleringer af finansielle forpligtelser .....	137.165
Reguleringer af aktiebaseret vederlæggelse .....	-2.461
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet .....	203.966
Betalt selskabsskat .....	36.212
	<hr/>
	323.034
Ændring i tilgodehavender .....	-615.892
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-111.912
	<hr/>
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>-404.770</b>
	<hr/>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>	
Anlægsaktiver:	
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-203.966
	<hr/>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-203.966</b>
	<hr/>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>	
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-353.498
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt .....	-102.980
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder .....	1.020.395
Betalt udbytte .....	0
	<hr/>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>563.917</b>
	<hr/>
Samlet likviditetsvirkning .....	-44.819
Likviditet primo .....	-18.568.148
	<hr/>
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b>-18.612.967</b>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket bankgæld opført under kortfristede gældsforpligtelser.

## SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 1 FINANSIELLE RISICI:

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat er til rådighed og at de kan udvides i takt med finansieringsbehovet.

Selskabets ledelse har ikke på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse modtaget tilsagn fra selskabets pengeinstitut om de fremtidige kreditfaciliteter.

Selskabets ledelse forventer, at der indgås en aftale med selskabets nuværende pengeinstitut, således at selskabet har den nødvendige likviditet til gennemførelse af det kommende års drift.

### 2 BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

<b>3 PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>	<b>30/09 2012</b>	<b>30/09 2011</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Lønninger .....	74.556	164.417
Pensioner .....	0	0
Andre omkostninger til social sikring .....	1.336	8.888
	<u>75.891</u>	<u>173.305</u>

Selskabet har i regnskabsåret 2011/12 beskæftiget 1 medarbejder.

Der er ikke udbetalt løn til direktionen for dennes funktion i selskabet.

### 4 AFSKRIVNINGER:

Driftsmateriel .....	5.762	4.636
	<u>5.762</u>	<u>4.636</u>

### 5 FINANSIELLE INDTÆGTER:

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	143.124	143.438
Andre finansielle indtægter .....	3.509	1.426.014
	<u>146.633</u>	<u>1.569.452</u>

### 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder .....	49.431	34.913
Andre finansielle omkostninger .....	1.718.419	1.635.282
	<u>1.767.849</u>	<u>1.670.195</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

	30/09 2012	30/09 2011
	Kr.	Kr.
<b>7 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	23.071	53.274
Årets regulering udskudt skat .....	-510.892	0
	<u>-487.821</u>	<u>53.273</u>
<b>8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
	<b>Investerings-</b>	<b>Driftsmateriel</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>og inventar</b>
Anskaffelsessum primo .....	58.880.040	88.130
Årets tilgang .....	203.966	0
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b> .....	<u>59.084.006</u>	<u>88.130</u>
Opskrivninger/nedskrivninger primo .....	11.819.960	0
Opskrivninger/nedskrivninger i året .....	-203.966	0
<b>Værdiregulering ultimo</b> .....	<u>11.615.994</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo .....	0	76.930
Afgang afskrivninger .....	0	0
Årets afskrivninger .....	0	5.762
<b>Afskrivninger ultimo</b> .....	<u>0</u>	<u>82.692</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b> .....	<u>70.700.000</u>	<u>5.438</u>

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	30/09 2012	30/09 2011
	Kr.	Kr.
<b>9 KAPITALANDELE I TILKNYTTETDE VIRKSOMHEDER</b>		
Anskaffelsespris primo .....	843.557	843.557
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsespris ultimo .....</b>	<b>843.557</b>	<b>843.557</b>
Værdireguleringer primo .....	5.166.426	5.009.102
Andre værdireguleringer .....	-1.021.783	0
Årets resultatandel .....	353.537	157.324
Udbytte til moderselskab .....	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>4.498.179</b>	<b>5.166.426</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>5.341.736</b>	<b>6.009.983</b>

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme og ejerandel	Indre værdi
Sønderbo ApS	Kerteminde	300.000	100 %	294.073
Vestbo ApS	Kerteminde	125.000	100 %	0
Egebo Kerteminde ApS	Kerteminde	125.000	100 %	0

**10 TILGODEHAVENDER HOS VIRKSOMHEDSDELTAGERE OG LEDELSE**

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	43.838	0
	43.838	0

Der har i årets løb været mellemværender med virksomhedsdeltagere og ledelse. Tilgodehavende er forrentet i henhold til selskabslovens regler.

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN****11 EGENKAPITAL:**

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Netto- opskrivning</b>	<b>Værdi- regulering</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Saldo primo .....	125.000	5.166.426	0	-2.829.827	2.461.599
Fordeling af årets resultat .....	0	353.536	0	-545.431	-191.895
Nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	-1.021.783	0	0	-1.021.783
Værdiregulering sikringsinstrumenter .....	0	0	-1.532.675	0	-1.532.675
Foreslået udbytte til anpartshaverne	0		0	0	0
	<u>125.000</u>	<u>4.498.179</u>	<u>-1.532.675</u>	<u>-3.375.258</u>	<u>-284.754</u>

**12 UDSKUDT SKAT:**

Selskabets udskudte skatteforpligtelse vedrører dagsværdiregulering af investeringsejendomme med tilhørende gældsforpligtelser.

<b>30/09 2012</b>	<b>30/09 2011</b>
<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>

**13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Priortetsgæld .....	<u>46.868.330</u>	<u>47.103.197</u>
---------------------	-------------------	-------------------

Af den langfristede gæld forfalder kr. 390.005 inden for et år og kr. 44.751.364 efter 5 år.

**14 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 46.868.330 er der afgivet primært pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er konto 5055 109711-1 pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er konto 5055 110125-1 pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er depot 5055 31732-9 pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er anparter i Sønderbo ApS, nom. kr. 300.000 pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er anparter i Vestbo ApS, nom. kr. 125.000 pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er anparter i Egebo Kerteminde ApS, nom. kr. 125.000 pantsat.

## SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.000.000 i ejendommen Akseltorv 2B, 6000 Kolding pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 4.000.000 i ejendommen Akseltorv 2B, 6000 Kolding pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 2.000.000 i ejendommen Bredgade 3, 5592 Ejby pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.000.000 i ejendommen Odensevej 23A, 5550 Langeskov pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 300.000 i ejendommen Smedegade 17, 5900 Rudkøbing pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.000.000 i ejendommen Odensevej 56, 5550 Langeskov pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 2.200.000 i ejendommen Smedestræde 5, 5792 Årslev pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 300.000 i ejendommen Fynshovedvej 299, 5380 Dalby pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 500.000 i ejendommen Odensevej 4A, 5690 Tommerup pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.270.000 i ejendommen Faaborgvej 61, 5610 Assens pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 2.500.000 i ejendommene Landø 33, 5683 Hårby, lejlighed 3, Landø 43, 5683 Hårby, lejlighed 8, Landø 41, 5683 Hårby, lejlighed 7, Bækmarken 18B, 5683 Hårby, lejlighed 2, Krogsbjerg 3C, 5683 Hårby, lejlighed 3, Bækmarken 20A, 5683 Hårby, lejlighed 3, Langegade 28, 5300 Kerteminde, Landø 37, 5683 Hårby, lejlighed 5, Krogsbjerg 3D, 5683 Hårby, lejlighed 4, Landø 29, 5683 Hårby, lejlighed 1, Landø 35, 5683 Hårby, lejlighed 4, Bækmarken 18A, 5683 Hårby, lejlighed 1, Krogsbjerg 3B, 5683 Hårby, lejlighed 2, Krogsbjerg 3A, 5683 Hårby, lejlighed 1, Bækmarken 20B, 5683 Hårby, lejlighed 4, Landø 31, 5683 Hårby, lejlighed 2, Landø 39, 5683 Hårby, lejlighed 6 pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.730.000 i ejendommen Odensevej 61, 5610 Assens pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er anparter i Sønderbo ApS, nom. kr. 300.000 pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er anparter i Vestbo ApS, nom. kr. 125.000 pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er anparter i Egebo Kerteminde ApS, nom. kr. 125.000 pantsat.

## SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er tilbagetrædelseserklæring pantsat.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.000.000 i ejendommen Akseltorv 2B, 6000 Kolding pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 4.000.000 i ejendommen Akseltorv 2B, 6000 Kolding pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 2.000.000 i ejendommen Bredgade 3, 5592 Ejby pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.000.000 i ejendommen Odensevej 23A, 5550 Langeskov pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 300.000 i ejendommen Smedegade 17, 5900 Rudkøbing pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.000.000 i ejendommen Odensevej 56, 5550 Langeskov pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 2.200.000 i ejendommen Smedestræde 5, 5792 Årslev pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 300.000 i ejendommen Fynshovedvej 299, 5380 Dalby pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 500.000 i ejendommen Odensevej 4A, 5690 Tommerup pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.270.000 i ejendommen Faaborgvej 61, 5610 Assens pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 2.500.000 i ejendommene Landø 33, 5683 Hårby, lejlighed 3, Landø 43, 5683 Hårby, lejlighed 8, Landø 41, 5683 Hårby, lejlighed 7, Bækmarken 18B, 5683 Hårby, lejlighed 2, Krogsbjerg 3C, 5683 Hårby, lejlighed 3, Bækmarken 20A, 5683 Hårby, lejlighed 3, Langegade 28, 5300 Kerteminde, Landø 37, 5683 Hårby, lejlighed 5, Krogsbjerg 3D, 5683 Hårby, lejlighed 4, Landø 29, 5683 Hårby, lejlighed 1, Landø 35, 5683 Hårby, lejlighed 4, Bækmarken 18A, 5683 Hårby, lejlighed 1, Krogsbjerg 3B, 5683 Hårby, lejlighed 2, Krogsbjerg 3A, 5683 Hårby, lejlighed 1, Bækmarken 20B, 5683 Hårby, lejlighed 4, Landø 31, 5683 Hårby, lejlighed 2, Landø 39, 5683 Hårby, lejlighed 6 pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er ejerpantebrev kr. 1.730.000 i ejendommen Odensevej 61, 5610 Assens pantsat.

Til sikkerhed for Sønderbo ApS' engagement med Jyske Bank er der afgivet selvskyldnerkaution.