



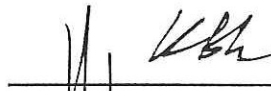
ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

TS PANTEBREVE A/S

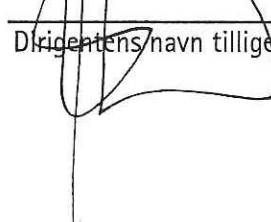
CVR-nr. 29 24 16 51

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 29/5 - 2013

  
Morten Hove  
ADVOKAT (L)  
Viemosevej 62 - 2610 Rødovre  
Tlf. 35 27 80 20

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Selskabsoplysninger

1

Ledelsesberetning

2

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

6-7

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

8

Balance pr. 31. december 2012

9-10

Noter

11-13

Selskab

TS Pantebreve A/S  
Søndre Alle 9  
4600 Køge

CVR-nummer 29 24 16 51

6. regnskabsår

Hjemsted: Køge

Direktion

Advokat Morten Hove

Bestyrelse

Advokat Morten Hove

Ib Jessen

Advokat Niels Hupfeld

Revision

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg

Thomas Barslund, statsautoriseret revisor  
Stig Kofoed, revisor, cand.merc.aud.

**Hovedaktiviteter**

TS Pantebreve A/S' hovedaktivitet er at drive handel, herunder køb og salg af ejendomme, finansiering, administration og dermed beslægtet virksomhed

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -1.199.759, hvilket var forventet.

Selskabet er under kontrolleret afvikling. Det er usikkert hvornår afviklingen afsluttes, men det forventes at ske i løbet af 2013.

Som følge af at selskabet er under afvikling er regnskabsposter optaget til forventede realisationsværdier.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2012.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for TS Pantebreve A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

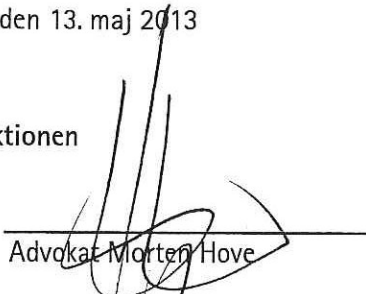
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. maj 2013

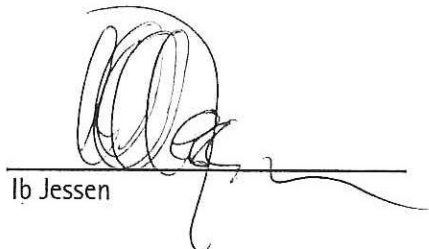
I direktionen

  
Advokat Morten Hove

I bestyrelsen

  
Advokat Morten Hove

  
Advokat Niels Hupfeld

  
Ib Jessen

## Til kapitalejerne i TS Pantebreve A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TS Pantebreve A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning eller øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

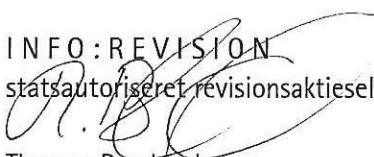
Uden af at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabets ledelse har valgt at aflægge regnskabet efter realisationsprincippet som følge af betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

#### 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.

Søborg, den 13. maj 2013

INFO : REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
Thomas Barlund  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret til nettorealisation.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter resultatet af selskabets investeringsaktiviteter, herunder finansielle indtægter og omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursfortjenester og -tab, amortisering af tilgodehavender på pantebreve og gæld til realkreditinstitutter.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Bjarne Thomsen Invest ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver og Passiver er indregnet til forventet nettorealizationsværdier.

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
BRUTTOFORTJENESTE	<u>-16.101</u>	<u>-45.709</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-16.101	-45.709
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	0	368.843
Andre finansielle indtægter	0	362
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.183.658</u>	<u>-1.717.369</u>
RESULTAT FØR SKAT	-1.199.759	-1.393.873
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.199.759</u></u>	<u><u>-1.393.873</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-1.199.759	-1.393.873
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.199.759</u></u>	<u><u>-1.393.873</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	<u>551.306</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>551.306</u>	<u>0</u>
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>0</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>551.306</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>551.306</u></u>	<u><u>0</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Virksomhedskapital	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	-34.685.331	-33.485.572
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4 EGENKAPITAL	<u>-32.185.331</u>	<u>-30.985.572</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>28.749.613</u>	<u>27.069.666</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>28.749.613</u>	<u>27.069.666</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	991.585	991.602
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.341.429	2.324.806
Anden gæld	<u>654.010</u>	<u>599.498</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.987.024</u>	<u>3.915.906</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>32.736.637</u>	<u>30.985.572</u>
PASSIVER I ALT	<u>551.306</u>	<u>0</u>
6 Eventualaktiver		
7 Ejerforhold		

<u>1</u>			<u>2012</u>	<u>2011</u>
Øvrige driftsindtægter				
Avance v/salg ejendomme			0	-33.013
I ALT			<u>0</u>	<u>-33.013</u>
<u>2</u>			<u>2012</u>	<u>2011</u>
Øvrige finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder			0	0
Finansielle omkostninger i øvrigt			1.183.658	1.717.369
I ALT			<u>1.183.658</u>	<u>1.717.369</u>
<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2011</u>
Skyldig pr. 1/1 2012	0	0		
Betalt i året	0	0		
Skat af årets resultat	0	0	0	0
SKYLDIG PR. 31/12 2012	<u>0</u>	<u>0</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>0</u>	<u>0</u>

4 Egenkapital	31/12 2012	31/12 2011
Virksomhedskapital pr. 31/12 2012	2.500.000	2.500.000
Overført resultat pr. 1/1 2012	-33.485.572	-32.091.699
Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	-1.199.759	-1.393.873
Overført resultat pr. 31/12 2012	-34.685.331	-33.485.572
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2012	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2012	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2012	<u>-32.185.331</u>	<u>-30.985.572</u>

Virksomhedskapitalen består af 2.500 stk. aktier á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	141.253
Kreditinstitutter i øvrigt	28.749.613	0	0	26.928.413
I ALT	<u>28.749.613</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27.069.666</u>

## 6 Eventualaktiver

Selskabet har udskudte skatteaktiver på kr. 8.958.690, som følge af uudnyttede skattemæssige underskud og tabshensættelse på pantebreve.

## 7 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af Selskabslovens § 55:

Bjarne Thomsen Invest ApS, Egøje Byvej 17, 4600 Køge