

Finansgruppen UK Invest ApS

Egtoftevej 1, 2950 Vedbæk

(CVR-nr. 16 11 55 33)

Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2012

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger:	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter til årsregnskab	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 for Finansgruppen UK Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet 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.

Vedbæk, den 30. september 2012

Direktion:

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Finansgruppen UK Invest ApS

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Finansgruppen UK Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 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. 30. april 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2010 - 30. april 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er en betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet samt visse koncernforbundne selskaber indgår en aftale om en refinansiering af deres kreditfaciliteter. Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, fordi det endnu er usikkert, om aftalen om selskabets kreditfaciliteter indgås. Ledelsen forventer, at selskabet og visse koncernforbundne selskaber indgår en sådan aftale og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommen i selskabets kapitalandele. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdierne af ejendommen i selskabets kapitalandele svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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. Der er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 30. september 2012

JWS Revision

Registreret revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Finansgruppen UK Invest ApS
c/o Bækgården af 16/12-1997 ApS
Egtoftevej 1
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 16 11 55 33
Regnskabsåret 1. maj - 30. april

Direktion Jesper Tullin, administrerende direktør

Revision JWS Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at formidle samt direkte eller indirekte investere i ejendomme, aktier og værdipapirer og lignende virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på -10.005 t.kr. og egenkapitalen pr. 30. april 2012 er negativ med -54.623 t.kr. Dette skyldes primært resultatet i det 25 % ejede Foreign Property UK ApS som for regnskabsåret 2011 udgjorde et underskud på 53 mio. kr., som følge af store nedskrivninger af ejendommene i dette selskabs datterselskaber.

Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet

Med hensyn til væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet henvises til note 1 i årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af og investeringsejendomme i selskabets kapitalandele henvises til note 1 i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Finansgruppen UK Invest ApS for 2011/12 er 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

Aktiver indregnes i balance, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet, herunder revision m.v.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med ejerskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavenfra salg der måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortieret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. maj 2011 - 30. april 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Andre eksterne omkostninger		-9.009	-18.755.000
Værdiregulering af kapitalandele	4	0	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		-9.009	-18.755.000
Finansielle indtægter	2	1.981	1.859
Finansielle omkostninger	2	-2.538.580	-2.360.366
RESULTAT FØR SKAT		-2.545.608	-21.113.507
Skat af årets resultat	3	-7.459.391	5.259.247
ÅRETS RESULTAT		-10.004.999	-15.854.260
Resultatfordeling			
foreslås fordelt således:			
Overført til Overført resultat		-10.004.999	-15.854.260
Overført til egenkapital, netto		-10.004.999	-15.854.260

BALANCE pr. 30. april 2012**AKTIVER:**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	0	0
Udskudte skatteaktiver		6.680.407	12.584.275
		<hr/>	<hr/>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		6.680.407	12.584.275
		<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		6.680.407	12.584.275
		<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.279	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		74.992	1.630.515
		<hr/>	<hr/>
TILGODEHAVENDER, I ALT		103.271	1.630.515
		<hr/>	<hr/>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		49	299
		<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		103.320	1.630.814
		<hr/>	<hr/>
AKTIVER, I ALT		6.783.727	14.215.089
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE pr. 30. april 2012**PASSIVER:**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Anpartskapital	5	600.000	600.000
Overført resultat	5	-55.222.996	-45.217.997
		<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL, I ALT		-54.622.996	-44.617.997
		<hr/>	<hr/>
Andre hensatte forpligtelser	6	25.000.000	25.000.000
		<hr/>	<hr/>
Hensatte forpligtelser		25.000.000	25.000.000
		<hr/>	<hr/>
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.386.314	33.821.086
Anden gæld		20.409	12.000
		<hr/>	<hr/>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		36.406.723	33.833.086
		<hr/>	<hr/>
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		36.406.723	33.833.086
		<hr/>	<hr/>
PASSIVER, I ALT		6.783.727	14.215.089
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet	1		
Pantsætninger og eventualforpligtelser	6		

NOTER**1. Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet****Going concern**

Selskabets ultimative kapitalejere har besluttet at ophøre samarbejdet, hvorfor koncernen har iværksat en restrukturering af koncernstrukturen. Samtidig har den generelle økonomiske situation i omverdenen forårsaget, at koncernen har økonomiske udfordringer. Koncernens ledelse er således i forhandling om koncernens fremtidige kreditfaciliteter. Forhandlingerne er pågået i nogen tid. Koncernens fortsatte drift afhænger af, hvorvidt der kan indgås en aftale, således at koncernen kan opnå den tilstrækkelige likviditet til at fortsætte sin drift og herunder indfri sine finansielle forpligtelser som minimum frem til 30. april 2013. Det har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke været muligt for koncernen at opnå dokumentation for de opnåede positive tilkendegivelser om de fremtidige kreditfaciliteter, hvorfor der således er væsentlig og betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås enighed om en samlet aftale om finansieringsforholdene for koncernen og har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Koncernen har endvidere igangsat en optimering af sine finansielle beredskaber i de enkelte selskaber via en højere fokusering på koncerninterne mellemregninger. De enkelte selskabers evne til at indfri koncerninterne forpligtelser og hermed selskabets evne til at fortsætte driften, afhænger primært af, at ovenstående aftale etableres.

Kapitalandele

Selskabets kapitalandele indregner sine investeringsejendomme til dagsværdi på baggrund af en på statusdagen skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Der knytter sig en naturlig usikkerhed i forbindelse med fastsættelse af denne afkastrente, særligt da grundlaget for tilsvarende ejendomme er yderst begrænset på grund af den generelle situation på ejendomsmarkedet.

Der er således forbundet nogen usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendomme i selskabets kapitalandele og dermed den foretagne værdiansættelse af kapitalandelene.

2. Finansielle indtægter og omkostninger

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.981	1.859
Andre renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>1.981</u>	<u>1.859</u>
Finansielle omkostninger:		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	0	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>-2.538.580</u>	<u>-2.360.366</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>-2.538.580</u>	<u>-2.360.366</u>
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	<u><u>-2.536.599</u></u>	<u><u>-2.358.507</u></u>

3. Skat af årets resultat

Aktuel skat	-74.992	0
Ændring af udskudt skat	5.903.868	-5.259.247
Regulering aktuel skat vedrørende tidligere år	<u>1.630.515</u>	<u>0</u>
	<u><u>7.459.391</u></u>	<u><u>-5.259.247</u></u>

NOTER**4. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris primo	2.500.000	2.500.000
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
Værdiregulering primo	-2.500.000	-2.500.000
Årets værdiregulering	0	0
Overføres til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering ultimo	<u>-2.500.000</u>	<u>-2.500.000</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele vedrører Foreign Property UK ApS, København, som ejes 25%		

5. Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalen er opgjort således:

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ialt</u>
Egenkapital primo	600.000	-45.217.997	-44.617.997
Overført i året	<u>0</u>	<u>-10.004.999</u>	<u>-10.004.999</u>
Egenkapital ultimo	<u>600.000</u>	<u>-55.222.996</u>	<u>-54.622.996</u>

Anpartskapitalen består af anparter a kr. 1 eller multipla heraf. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

6. Pantsætninger og eventualforpligtelser

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder er stillet til sikkerhed overfor pengeinstitut.

Den hensatte forpligtelse vedrører kaution for datterselskabs forpligtelse overfor kreditinstitutter. Kautionen er kaldt efter statusdagen.