

**Nordfyns Ejendomsselskab A/S**

**CVR-nr. 29790043**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Ole Maare

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Egenkapitalopgørelse for 2012	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nordfyns Ejendomsselskab A/S  
Slotsgade 21, 2.  
5100 Odense C

CVR-nr.: 29790043

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Karsten Bill Rasmussen, formand  
Ole Maare  
Frank Skovsager Nielsen  
Poul Henrik Schou

### **Direktion**

Ole Maare

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Nordfyns Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.05.2013

### Direktion

Ole Maare

### Bestyrelse

Karsten Bill Rasmussen  
formand

Ole Maare

Frank Skovsager Nielsen

Poul Henrik Schou

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Nordfyns Ejendomsselskab A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordfyns Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Odense, den 25.05.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er handel og tjenesteydelser, køb og salg af fast ejendom samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

Årets resultat udviser et underskud på 1.649 t.kr., der af ledelsen betragtes som utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der 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.

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

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 7 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(13.374)	(15)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(13.374)</b>	<b>(15)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.502.534)	(414)
Andre finansielle omkostninger		(133.576)	(132)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(1.649.484)</b>	<b>(561)</b>
Skat af ordinært resultat	1	0	37
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.649.484)</b>	<b>(524)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(1.502.534)	(414)
Overført resultat		(146.950)	(110)
		<b>(1.649.484)</b>	<b>(524)</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.146.624	6.336
Udskudt skat		189.750	190
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>4.336.374</b></u>	<u><b>6.526</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>4.336.374</b></u>	<u><b>6.526</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>4.336.374</b></u></u>	<u><u><b>6.526</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		184.769	2.375
Overført overskud eller underskud		1.467.315	927
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.152.084</u></b>	<b><u>3.802</u></b>
Bankgæld		1.682.704	2.025
Gæld til tilknyttede virksomheder		489.086	687
Anden gæld		12.500	12
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.184.290</u></b>	<b><u>2.724</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.184.290</u></b>	<b><u>2.724</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.336.374</u></b>	<b><u>6.526</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Ejerforhold	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.374.438	927.130	3.801.568
Udbetalt udbytte	0	(687.135)	687.135	0
Årets resultat	0	(1.502.534)	(146.950)	(1.649.484)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>184.769</b>	<b>1.467.315</b>	<b>2.152.084</b>

## Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	0	(37)
	<u>0</u>	<u>(37)</u>
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Udskudt skat</b>
	kr.	kr.
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	3.961.855	189.750
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>3.961.855</u>	<u>189.750</u>
Opskrivninger primo	2.374.438	0
Andel af årets resultat	(1.387.977)	0
Udbytte	(687.135)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>299.326</u>	<u>0</u>
Afskrivninger på goodwill	(114.557)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<u>(114.557)</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.146.624</u>	<u>189.750</u>

I den regnskabsmæssige værdi indgår koncerngoodwill med 114.558 kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel</u> %
Dattervirksomheder:			
Ejendomsaktieselskabet af 8. november 2006	Odense	A/S	100,00
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

## Noter

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 5. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Anpartsselskabet af 22. marts 1973, Filosofgangen 15, 5100 Odense C

Container-Trans af 6. december 1976 ApS, Rugårdsvej 321, 5210 Odense NV

FS Investment ApS, Højager 90, 5270 Odense N

Advokat Ole Maare ApS, Slotsgade 21, 2., 5100 Odense C