

**Ejendomsselskabet Fynsvej 47,  
Middelfart ApS  
CVR-nr. 29794863**

**Årsrapport 2011/12**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 18.12.2012.

**Dirigent**

---

Navn: Kurt Brusgaard Poulsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2011/12	9
Balance pr. 30.09.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Fynsvej 47, Middelfart ApS  
Industrivej 19  
5750 Ringe

CVR-nr.: 29794863

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

Regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

### **Direktion**

Kurt Brusgaard Poulsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vesterballevej 25A  
7000 Fredericia

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 for Ejendomsselskabet Fynsvej 47, Middelfart ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 17.12.2012

## **Direktion**

Kurt Brusgaard Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fynsvej 47, Middelfart ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fynsvej 47, Middelfart ApS for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, 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. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 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.

Fredericia, den 17.12.2012

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

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

Årets resultat og selskabets finansielle stilling vurderes som værende tilfredsstillende.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Investeringsejendommenes værdi er fastlagt med udgangspunkt i en afkastbaseret model og heraf beregnet kapitalværdi. I den udstrækning der er sket væsentlige ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig.

### **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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen,

## Anvendt regnskabspraksis

når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn-

## Anvendt regnskabspraksis

ninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 - 10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2011/12**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>173.500</b>	<b>169</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(25.000)</u>	<u>(25)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>148.500</b>	<b>144</b>
Andre finansielle indtægter		48	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		<u>(71.383)</u>	<u>(76)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>77.165</b>	<b>68</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(19.291)</u>	<u>(17)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>57.874</u></b>	<b><u>51</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>57.874</u>	<u>51</u>
		<b><u>57.874</u></b>	<b><u>51</u></b>

**Balance pr. 30.09.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		1.965.300	1.965
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>100.000</u>	<u>125</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>2.065.300</b></u>	<u><b>2.090</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>2.065.300</b></u>	 <u><b>2.090</b></u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 <u>89.030</u>	 <u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>89.030</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>149.271</b></u>	 <u><b>60</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>238.301</b></u>	 <u><b>60</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>2.303.601</b></u></u>	 <u><u><b>2.150</b></u></u>

**Balance pr. 30.09.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		180.102	122
<b>Egenkapital</b>		<b>305.102</b>	<b>247</b>
Udskudt skat	4	120.960	106
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>120.960</b>	<b>106</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.540	7
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.844.093	1.768
Anden gæld		27.906	22
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.877.539</b>	<b>1.797</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.877.539</b>	<b>1.797</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.303.601</b>	<b>2.150</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2011/12**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	122.228	247.228
Årets resultat	0	57.874	57.874
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>180.102</b>	<b>305.102</b>

## Noter

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	25.000	25
	<u>25.000</u>	<u>25</u>
	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	4.700	0
Ændring af udskudt skat	14.591	17
	<u>19.291</u>	<u>17</u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1.965.300	250.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.965.300</u>	<u>250.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(125.000)
Årets afskrivninger	0	(25.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>(150.000)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.965.300</u>	<u>100.000</u>
	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	120.960	106
	<u>120.960</u>	<u>106</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		