

# Fabech Holding ApS

CVR-nummer 26 85 90 93

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>14/3</sup> 2014



Thomas Fabech Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Fabech Holding ApS Ewaldsvænget 36 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Formål</b>	Selskabets formål er at drive investeringsaktiviteter
<b>Direktion</b>	Thomas Fabech Larsen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47, 2 1780 København V
<b>Stiftelsesdato</b>	24. oktober 2002
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober til 30. september

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Fabech Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Direktionen anser betingelser for at undlade revision for opfyldt.

På den ordinære generalforsamling blev det enstemmigt vedtaget at foretage fravalg af revision for regnskabsåret 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 19/3 2014

Direktion



Thomas Fabech Larsen

## Den uafhængige revisors erklæring

### Påtegning på årsregnskabet

#### Til kapitalejeren i Fabech Holding ApS:

Vi har revideret årsregnskabet for Fabech Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor afkræftende konklusion.

### Forbehold

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabets note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås afviklingsaftaler med selskabets kreditgivere. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at de nødvendige afviklingsaftaler kan indgås, og vi er 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. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

**Afkræftende konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 14/5 2014

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør



Søren Appelrod

statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fabech Holding ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer på værdipapirer samt godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet med 24,5 %.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en individuel værdiansættelse af samtlige ejendomme. Værdiansættelsen foretages på baggrund af en afkastbaseret markedsværdimodel.

Ved værdiansættelse af ejerlejligheder i ejendomme, hvor der er handlet tilsvarende lejligheder i tæt tilknytning til statusdagen, er den skønnede markedsværdi baseret på disse handelspriser for faktisk gennemførte handler.

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme til skønnet markedsværdi føres samtlige værdireguleringer af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse der kan henføres til året.

## Regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 24,5 %.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2012/13	2011/12
<b>Bruttoresultat</b>	<b>166.140</b>	<b>-62.168</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Dagsværdiregulering af gæld	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>166.140</b>	<b>-62.168</b>
7 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-258.933	1.279.805
3 Finansielle indtægter	8.374	21.250
4 Finansielle omkostninger	-356.436	-827.962
<b>Resultat før skat</b>	<b>-440.855</b>	<b>410.925</b>
5 Selskabsskat	-22.167	-224.900
<b>Årets resultat</b>	<b>-418.688</b>	<b>635.825</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	-418.688	635.825
<b>Årets resultat, disponeret</b>	<b>-418.688</b>	<b>635.825</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

Note	2012/13	2011/12	
6	Grunde og bygninger	5.809.200	5.809.200
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.809.200</b>	<b>5.809.200</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.338.223	4.272.016
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4.338.223</b>	<b>4.272.016</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.147.423</b>	<b>10.081.216</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	60.000	29.000
	Andre tilgodehavender	43.657	40.677
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>103.657</b>	<b>69.677</b>
	Værdipapirer	60.540	52.325
	<b>Værdipapirer</b>	<b>60.540</b>	<b>52.325</b>
	Likvider	54.694	43.872
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>218.891</b>	<b>165.874</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.366.314</b>	<b>10.247.090</b>

## Balance 30. september

## Passiver

Note	2012/13	2011/12
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-3.026.236	-2.607.548
<b>9 Egenkapital</b>	<b>-2.901.236</b>	<b>-2.482.548</b>
7 Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	3.048.559	2.723.419
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>3.048.559</b>	<b>2.723.419</b>
Prioritetsgæld	5.549.213	5.549.013
<b>Langfristet gæld</b>	<b>5.549.213</b>	<b>5.549.013</b>
Anden gæld	106.783	131.458
Bankgæld	2.700.000	2.700.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.862.995	1.625.748
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>4.669.778</b>	<b>4.457.206</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>10.218.991</b>	<b>10.006.219</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.366.314</b>	<b>10.247.090</b>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

### 1 Fortsat drift og efter status begivenheder

Selskabet har tabt kapitalen. Selskabets nuværende kreditfaciliteter i pengeinstitutter er nødvendige for fortsættelse af selskabets aktiviteter.

Jf. note 9 omkring pantsætninger og sikkerhedsstillelser er selskabet umiddelbart før aflæggelsen af årsrapporten dømt til indfrielse af en kautionsforpligtigelse med t.kr. 1.475 plus dækning af sagsomkostninger med t.kr. 207. Selskabet har ikke midler til at dække dette krav, hvorfor en fortsættelse af selskabets drift kræver, at der opnås en afviklingsaftale med kreditor (Finansiel Stabilitet A/S).

Det er ledelsens tro og forventning, at der kan indgås afviklingsaftaler med såvel Finansiel Stabilitet A/S og selskabets primære långiver - Nykredit. Selskabets gældsforpligtelser overstiger aktiverne, hvorfor en afvikling af selskabets aktiver til bogførte værdier ikke vil give fuld dækning til selskabets kreditorer. En afviklingsaftale med kreditorerne må således forventes at skulle indeholde en akkord.

I forventning om at der kan indgås de nødvendige aftaler med selskabets kreditinstitutter er regnskabet aflagt efter principperne for going concern.

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har ikke været ansatte i selskabet.		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	8.374	21.250
	<u>8.374</u>	<u>21.250</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Værdireguleringer af tilgodehavende Tibberup Mølle ApS	0	447.738
Øvrige finansielle omkostninger	356.436	380.224
	<u>356.436</u>	<u>827.962</u>

## Noter til årsregnskabet

	2012/13	2011/12
<b>5 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af ordinært resultat	-22.167	-224.900
Skat tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	<b>-22.167</b>	<b>-224.900</b>
<b>6 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsespris 1. oktober	8.443.601	8.443.601
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsespris 30. september</b>	<b>8.443.601</b>	<b>8.443.601</b>
Værdireguleringer primo	-2.634.401	-2.634.401
Årets værdireguleringer	0	0
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b>-2.634.401</b>	<b>-2.634.401</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>5.809.200</b>	<b>5.809.200</b>
<b>7 Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandel i associeret virksomhed	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed
Anskaffelsespris 1. oktober	64.850	2.228.954
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsespris 30. september</b>	<b>64.850</b>	<b>2.228.954</b>
Værdireguleringer primo	-2.788.269	2.043.062
Årets værdiregulering	-325.140	66.207
Udloddet udbytte	0	0
<b>Værdireguleringer 30. september</b>	<b>-3.113.409</b>	<b>2.109.269</b>
<b>Andel af indre værdi 30. september</b>	<b>-3.048.559</b>	<b>4.338.223</b>

## Noter til årsregnskabet

	2012/13	2011/12
<b>7 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>		
Indtægt af kapitalandele:		
Årets regulering/resultatandel	-258.933	1.346.472
Afskrivning på goodwill/merværdi	0	-66.667
	<u>-258.933</u>	<u>1.279.805</u>
<p>Selskabet ejer 100% af selskabet Fenrisvej 13 ApS, 3000 Helsingør (tilknyttet virksomhed).  Selskabet ejer 50% af selskabet Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS, 3000 Helsingør  (associeret virksomhed).</p>		
<b>8 Tilgodehavende associerede virksomheder</b>		
Tilgodehavende Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS	4.303.082	4.303.082
Nedskrivning	-4.303.082	-4.303.082
	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet

### 9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital primo	125.000	-2.607.548	0
Årets resultat		-418.688	0
Udbetalt udbytte			0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>-3.026.236</b>	<b>0</b>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant for prioritetsgæld er der i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 2.500. Pantebrevene ligger til sikkerhed selskabets engagement med Nykredit Bank A/S.

Selskabets kapitalandele i Fenrisvej 13 ApS (tilknyttet selskab) og Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS (associeret selskab) - inklusiv udbytte herfra - er pantsat overfor Nykredit Bank til sikkerhed for mellemværender med Nykredit Bank. Dette omfatter også Nykredit Bank's engagement med selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder (dvs. Fenrisvej 13 ApS og Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS).

Selskabets indestående på bankkonti samt beholdning af værdipapirer ligger til sikkerhed for mellemværender med Nykredit Bank. Dette omfatter også Nykredit Bank's engagement med selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder (dvs. Fenrisvej 13 ApS og Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS).

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Nykredit Bank for mellemværender som Nykredit Bank måtte have med Fenrisvej 13 ApS. Fenrisvej 13 ApS har 30. september 2013 netto positivt indestående i Nykredit Bank.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Nykredit Bank for mellemværende som banken måtte have med Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS. Det samlede bankengagement i Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS med Nykredit Bank udgør pr. 30. september 2013 t.kr. 7.574.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Finansiell Stabilitet A/S (Roskilde Bank) for mellemværende som Finansiell Stabilitet A/S måtte have med Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS. Det samlede bankengagement i Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS med Finansiell Stabilitet A/S udgør pr. 30 september 2013 t.kr. 1.475.

## Noter til årsregnskabet

Finansiel Stabilitet A/S har i tidligere regnskabsår gjort kautionen gældende overfor Fabech Holding ApS i forbindelse med, at Finansiell Stabilitet A/S har krævet lånet indfriet i Ejendomsselskabet Tibberup Mølle ApS. Der har verseret sag omkring hele lånets berettigelse, og efter statusdagen er der faldet dom ved Landsretten, hvorved Fabech Holding ApS in solidum med den anden ejer af Tibberup Mølle ApS, er blevet dømt til betaling af lånet - som pr. 30/9 2013 udgjorde t.kr. 1.475 incl. rentetilskrivning - tilligemed sagsomkostninger t.kr. 207.

Hovedstolen incl. rentetilskrivning på det samlede krav fra Finansiell Stabilitet A/S t.kr. 1.475 indgår i "hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder" i alt t.kr. 3.049.

Som følge af dommen efter statusdagen vil kravet fra Finansiell Stabilitet A/S overgå fra en hensættelse til en gældspost i regnskabet for 2013/14.

### 11 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere samt for selskabsskatter fra og med indkomståret 2013.