

Regional Invest Fyn A/S

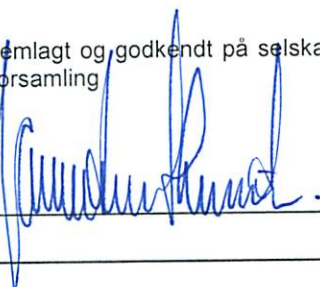
CVR-nr. 10 28 67 35

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 6. maj 2015

dirigent

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and flourishes, is written over a horizontal line. The signature is positioned to the right of the date and the word 'dirigent'.

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for Regional Invest Fyn A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

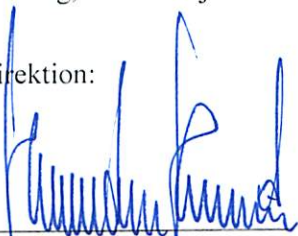
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

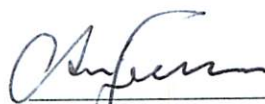
Faaborg, den 6. maj 2015

Direktion:

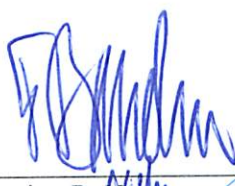


Morten H. Nielsen


Bestyrelse:



Arne Knudsen
formand



Flemming B. Hansen



Petter Blondeau



Henrik Gorm Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Regional Invest Fyn A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Regional Invest Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 6. maj 2015

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab



Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Regional Invest Fyn A/S
Markedspladsen 15
5600 Faaborg

Telefon: 63 61 20 60
Telefax: 63 61 20 61

CVR-nr.: 10 28 67 35
Stiftet: 11. juli 2007
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Arne Knudsen (formand)
Flemming B. Nielsen
Petter Blondeau
Henrik Gorm Nielsen

Direktion

Morten H. Nielsen, direktør

Revision

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25
5000 Odense C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 6. maj 2015 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, værdipapirer og kapitalandele i andre virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 563 tkr. mod et overskud på 3.709 tkr. i 2013.

Årets resultat er som forventet, og anses for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendom i datterselskabet Poulsgade A/S er forbundet med en vis usikkerhed som følge af tomgang. Indregning af værdien af kapitalandelen i dette selskab er derfor forbundet med en vis usikkerhed.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer en forbedring af resultatet i 2015.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for selskabets årsrapport for 2014.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Regional Invest Fyn A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er under henvisning til undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 ikke udarbejdet koncernregnskab for 2014, idet Regional Invest Fyn koncernen tilsammen ikke overstiger beløbsgrænserne for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Omsætningen indregnes i takt med, at der erhverves ret til indtægten, og der sker således fuld periodisering heraf.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger afholdt til administration af selskabets aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver, gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. og der foretages periodisering heraf.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning, og er derfor sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder, i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende købspris og købsomkostninger. Efterfølgende måles disse til dagsværdi. Dagsværdien beregnes med udgangspunkt i udlejning fratrukket driftsudgifter og kapitaliseres herefter med det for ejendommen fastsatte afkastkrav.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Pantebreve

Pantebreve indregnes med udgangspunkt i anskaffelsespris og måles ved anvendelse af amortisationsmetoden på grundlag af det enkelte pantebrevs effektive rente på anskaffelsestidspunktet og under hensyntagen til restløbetiden, således at pantebreve anskaffet til en kurs under pari systematisk opskrives mod kurs pari, og pantebreve anskaffet til en kurs over pari systematisk nedskrives mod kurs pari.

Der er foretaget fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab på forlig og individuelt vurderede pantebreve.

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i øvrige virksomheder måles til dagsværdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavende/gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2014	2013
			tkr.
Nettoomsætning		1.618.852	1.587
Eksterne omkostninger		-468.437	-449
Bruttoresultat		1.150.415	1.138
Finansielle indtægter	1	344.397	262
Finansielle omkostninger	2	-539.442	-879
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-4.884.208	-1.341
Resultat af andre kapitalandele		4.718.784	6.984
Værdiregulering ejendom og prioritetsgæld		-2.431.102	-788
Resultat før skat		-1.641.156	5.376
Skat af årets resultat	4	2.204.293	-1.667
Årets resultat		<u>563.137</u>	<u>3.709</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		563.137	3.709
		<u>563.137</u>	<u>3.709</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2014	2013
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	16.300.000	19.100
		<u>16.300.000</u>	<u>19.100</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Pantebreve (nom.kr. 2.590.097)		1.702.653	2.094
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	11.389.452	18.320
Kapitalandele i øvrige virksomheder		28.503.164	23.568
		<u>41.595.269</u>	<u>43.982</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>57.895.269</u>	<u>63.082</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgode hos tilknyttede virksomheder		4.331.476	2.218
Tilgode selskabsskat		730.783	0
Andre tilgodehavender		66.701	53
		<u>5.128.960</u>	<u>2.271</u>
Likvide beholdninger		<u>1.468.659</u>	<u>1.054</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.597.619</u>	<u>3.325</u>
AKTIVER I ALT		<u>64.492.888</u>	<u>66.407</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2014	2013
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Virksomhedskapital		45.000.000	45.000
Overført resultat		5.168.466	4.605
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt		<u>50.168.466</u>	<u>49.605</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	7	129.809	510
Hensatte forpligtelser i alt		<u>129.809</u>	<u>510</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	8		
Gæld til realkreditinstitutter		12.835.620	13.205
		<u>12.835.620</u>	<u>13.205</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Skyldig selskabsskat		0	1.828
Anden gæld		1.358.993	1.259
		<u>1.358.993</u>	<u>3.087</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.194.613</u>	<u>16.292</u>
PASSIVER I ALT		<u>64.492.888</u>	<u>66.407</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2014	2013
1 Finansielle indtægter		tkr.
Renteindtægter pantebreve	201.488	251
Kursregulering af pantebreve	1.440	-1
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	140.912	10
Renteindtægter fra kreditinstitutter	557	2
	<u>344.397</u>	<u>262</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til kreditinstitutter	539.442	551
Renter, tilknyttede virksomheder	0	328
	<u>539.442</u>	<u>879</u>
3 Resultat af kapitalandele		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.884.208	-1.623
Gevinst ved likvidation af kapitalandele	0	282
	<u>-4.884.208</u>	<u>-1.341</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.726	1.755
Årets regulering af udskudt skat	-380.147	-19
Regulering af udskudt skat som følge af nedsættelse af skatteprocent	0	-69
Reguleringer vedrørende tidligere års beregnede skat	-1.839.872	0
	<u>-2.204.293</u>	<u>1.667</u>
5 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2014		20.212.856
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2014		<u>20.212.856</u>
Værdireguleringer 1. januar 2014		-1.112.856
Årets værdireguleringer		-2.800.000
Værdireguleringer 31. december 2014		<u>-3.912.856</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>16.300.000</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2014	45.000.000	4.605.329	0	49.605.329
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	563.137	0	563.137
Saldo 31. december 2014	45.000.000	5.168.466	0	50.168.466

Selskabskapital

Selskabskapitalen består af A-aktier 270.000 stk. á 100 kr. og B-aktier 180.000 á 100 kr. Selskabskapitalen er uændret i de seneste 5 regnskabsår.

7 Udskudt skat

	Regn- skabs- mæssige værdier	Skatte- mæssige værdier	Midler- tidig forskel
Materielle anlægsaktiver	16.300.000	15.499.714	800.286
Finansielle anlægsaktiver	2.589.703	2.557.825	31.878
Prioritetsgæld inkl. låneomkostninger	-12.835.620	-12.593.495	-242.125
	<u>6.054.083</u>	<u>5.464.044</u>	<u>590.039</u>
Udskudt skat heraf, 22 %			<u>129.809</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld udgør nom. 12.810 kr.

Af den langfristede gæld forfalder hele gældsforpligtelsen efter 5 år.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har en restindskudsforpligtelse vedrørende Erhvervsinvest II K/S. Restforpligtelsen udgør 2.822 tkr. pr. 31. december 2014.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendommen Teknikvej 36, Odense. Restforpligtelsen udgør 1.743 tkr. pr. 31. december 2014.

Selskabet indgår i sambeskatning med datterselskaberne Frisengårdsvej A/S og Poulsgade A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb end den samlede kendte nettoforpligtelse pr. 31. december 2014.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 16.300 tkr.

11 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Sparekassen Fyn A/S, Markedspladsen 15, 5600 Faaborg
Spar Fyn Invest I A/S, Markedspladsen 15, 5600 Faaborg
Fonden for Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

Nærtstående parter:

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse:
Fonden for Fynske Bank og Spar Fyn Invest I A/S.

Øvrige nærtstående parter, som selskabet har haft transaktioner med:
Sparekassen Fyn A/S.

Transaktioner med nærtstående parter omfatter indlån og kreditfaciliteter, der stilles til rådighed på markedsbaserede vilkår.

12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Selskabet har følgende dattervirksomheder pr. 31. december 2014:

Navn:	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Poulsgade A/S	Faaborg	100%	2.671.239	-6.661.430
Frisengårdsvej A/S	Faaborg	100%	8.718.213	1.777.222
			11.389.452	-4.884.208

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Kapitalandele i øvrige virksomheder:

Selskabet har ejerandel i K/S pr. 31. december 2014:

Navn:	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Erhvervsinvest II K/S	København	3,415%	852.954.484	156.931.582