

Finn S. Ejendomme II ApS

CVR-nr. 27 35 15 65

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.13

Finn Skytte
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aarhus
Dusager 16
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Finn S. Ejendomme II ApS
Brødstedlundvej 1
8960 Randers SØ
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 27 35 15 65

Direktion

Finn B. Skytte

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Fax Data ApS, Brødstedlundvej 1, 8960 Randers SØ

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Finn S. Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 20. juni 2013

Direktionen

Finn B. Skytte

Til kapitalejeren i Finn S. Ejendomme II ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Finn S. Ejendomme II ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til selskabet, som er associeret med koncernen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Aarhus, den 20. juni 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Kristiansen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dertilknyttet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -60.238 mod DKK -20.251 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -260.786.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Det er ledelsens vurdering, at den nuværende indtjening ikke er tilstrækkelig til at oppebære fremtidige overskud. Ejendommen er på koncernniveau anskaffet af strategiske årsager.

Såfremt der måtte blive behov herfor, vil selskabets kapitalejer stille den fornødne kapital og likviditet til rådighed for virksomhedens fortsatte drift.

Der er på koncernniveau opstået likviditetsmæssige trængsler som følge af, at der er foretaget relative store anlægsinvesteringer i et søsterselskab. Efter at investeringen er gennemført, viste det sig svært at opnå ekstern finansiering.

Der arbejdes fortsat på at få tilvejebragt fornøden finansiering, til at koncernen kan gennemføre den planlagte drift fremadrettet.

Ledelsen er overbevist om, at man vil opnå et sådan, fornøden kredittilsagn, men det er på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke opnået.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste	43.981	48.964
Resultat før af- og nedskrivninger	43.981	48.964
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.046	-31.028
Resultat af primær drift	12.935	17.936
2 Andre finansielle indtægter	6.763	593
3 Andre finansielle omkostninger	-100.026	-108.170
Finansielle poster i alt	-93.263	-107.577
Resultat før skat	-80.328	-89.641
4 Skat af årets resultat	20.090	69.390
Årets resultat	-60.238	-20.251
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-60.238	-20.251
I alt	-60.238	-20.251

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	1.719.133	1.750.179
5	Materielle anlægsaktiver i alt	1.719.133	1.750.179
	Anlægsaktiver i alt	1.719.133	1.750.179
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.865	1.625
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	426.682	53.767
	Udskudt skatteaktiv	53.000	94.910
	Andre tilgodehavender	152.866	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.413	1.727
	Tilgodehavender i alt	641.826	152.029
	Likvide beholdninger	44.780	576.009
	Omsætningsaktiver i alt	686.606	728.038
	Aktiver i alt	2.405.739	2.478.217

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-385.786	-325.548
6	Egenkapital i alt	-260.786	-200.548
	Gæld til realkreditinstitutter	1.114.625	1.160.960
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.114.625	1.160.960
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	44.796	40.574
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.000	13.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.717	14.399
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.457.387	1.437.415
	Anden gæld	0	12.417
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.551.900	1.517.805
	Gældsforpligtelser i alt	2.666.525	2.678.765
	Passiver i alt	2.405.739	2.478.217
8	Sikkerhedsstillelser		
9	Nærtstående parter		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder huslejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Det er ledelsens vurdering, at den nuværende indtjening ikke er tilstrækkelig til at oppebære fremtidige overskud. Ejendommen er på koncernniveau anskaffet af strategiske årsager.

Såfremt der måtte blive behov herfor, vil selskabets kapitalejer stille den fornødne kapital og likviditet til rådighed for virksomhedens fortsatte drift.

Der er på koncernniveau opstået likviditetsmæssige trængsler som følge af, at der er foretaget relative store anlægsinvesteringer i et søsterselskab. Efter at investeringen er gennemført, viste det sig svært at opnå ekstern finansiering.

Der arbejdes fortsat på at få tilvejebragt fornøden finansiering, til at koncernen kan gennemføre den planlagte drift fremadrettet.

Ledelsen er overbevist om, at man vil opnå et sådan, fornøden kredittilsagn, men det er på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke opnået.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet har indregnet udskudt skatteaktiv til kurs 100, da det formodes anvendt i sambeskatningsforholdene for selskabet.

	2012	2011
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.338	0
Øvrige finansielle indtægter	2.425	593
I alt	6.763	593

	2012	2011
	DKK	DKK

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	71.321	20.199
Øvrige finansielle omkostninger	28.705	87.971
I alt	100.026	108.170

4. Skatter

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-20.090	-22.120
Regulering af tidligere års skat	0	-47.270
I alt	-20.090	-69.390

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.11	1.882.125
Kostpris pr. 31.12.12	1.882.125
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11	131.946
Afskrivninger i året	31.046
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	162.992
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	1.719.133

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	125.000	-305.297
Forslag til resultatdisponering	0	-20.251
Saldo pr. 31.12.11	125.000	-325.548

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	125.000	-325.548
Forslag til resultatdisponering	0	-60.238
Saldo pr. 31.12.12	125.000	-385.786

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	44.796	934.195	1.159.421	1.201.534

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.159 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.719.

9. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Fax Data ApS, Brødstedlundvej 1, 8960 Randers SØ	Kapitalejer
Finn B. Skytte, Hørslevvej 105, Harlev J	Ultimativ kapitalejer

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Fax Data ApS, Brødstedlundvej 1, 8960 Randers SØ.