

---

# ***Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 33 08 01 66

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 28/6 2013

Hans Erik Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringø, den 28. juni 2013

### **Direktion**

Hans Erik Jørgensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS

Vi er blevet engageret til at revidere årsregnskabet for Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

## Forbehold

### *Grundlag for manglende konklusion*

Værdiansættelsen af investeringsejendommene, der i balancen er indregnet til TDKK 6.062, er ikke værdireguleret til dagsværdi. Vi har ikke opnået et tilstrækkeligt revisionsbevis for vurdering af værdiansættelsen.

Værdiansættelsen af pantebreve, der i balancen er optaget til TDKK 36.306. Vi har ikke været i stand til at tilvejebringe et tilstrækkeligt revisionsbevis for værdiansættelsen heraf.

## Manglende konklusion

På grund af betydigheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Herning, den 28. juni 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Olesen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS  
Lombjergervej 6  
5750 Ringe

CVR-nr.: 33 08 01 66  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive handel og investering i fast ejendom og pantebreve og anden virksomhed, som står i forbindelse hermed.

**Direktion**

Hans Erik Jørgensen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rønnebærvej 1  
Postboks 399  
7400 Herning

**Pengeinstitut**

Spar Nord  
Postboks 162  
9100 Aalborg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>102.538</b>	<b>-307.422</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	0	-1.399.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>102.538</b>	<b>-1.706.422</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>102.538</b>	<b>-1.706.422</b>
Finansielle indtægter	3	664.721	3.285.613
Finansielle omkostninger	4	-2.234.198	-4.914.393
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.466.939</b>	<b>-3.335.202</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.466.939</b>	<b>-3.335.202</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-1.466.939	-3.335.202
		<b>-1.466.939</b>	<b>-3.335.202</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		6.062.401	5.688.633
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.062.401</b>	<b>5.688.633</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.306.445	40.196.844
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>36.306.445</b>	<b>40.196.844</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.368.846</b>	<b>45.885.477</b>
Andre tilgodehavender		65.000	0
Udskudt skatteaktiv		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>65.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.210.568</b>	<b>3.556.629</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.275.568</b>	<b>3.556.629</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.644.414</b>	<b>49.442.106</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-4.802.142	-3.335.202
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-4.722.142</b>	<b>-3.255.202</b>
Kreditinstitutter		11.000.000	11.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
Kreditinstitutter		37.113.424	41.522.706
Modtagne forudbetalinger fra lejere		83.060	50.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.063	169
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.235	0
Anden gæld		87.774	123.583
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.366.556</b>	<b>41.697.308</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.366.556</b>	<b>52.697.308</b>
<b>Passiver</b>		<b>43.644.414</b>	<b>49.442.106</b>
Kapitalberedskab og selskabets fortsatte drift	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

# Noter til årsrapporten

## 1 Kapitalberedskab og selskabets fortsatte drift

Selskabskapitalen er tabt og forventes ikke reetableret. Selskabets drift fortsætter efter aftale med kreditinstitut med henblik på den bedst mulige afvikling af selskabets aktiver.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Salg af ejendomme	<u>0</u>	<u>-1.399.000</u>
	<b>0</b>	<b>-1.399.000</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>664.721</u>	<u>3.285.613</u>
	<b>664.721</b>	<b>3.285.613</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.234.198</u>	<u>4.914.393</u>
	<b>2.234.198</b>	<b>4.914.393</b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar		5.688.633
Tilgang i årets løb		<u>373.768</u>
		<u>6.062.401</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>6.062.401</b>

# Noter til årsrapporten

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-3.335.203	-3.255.203
Årets resultat	0	-1.466.939	-1.466.939
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>-4.802.142</b>	<b>-4.722.142</b>

Selskabskapitalen består af 160 anparter à nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2012 DKK	2011 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 29.763, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.062.401	5.688.633

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2012 udover sædvanligt for branchen.

## 8 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Karina Sønderby, Valdemarsgade 44, Århus.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og værdireguleringer.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2012 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter gældsbreve og pantebreve, der måles til dagsværdien på balancedagen.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.