
Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 33 08 01 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/6 2014

Hans Erik Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 18. juni 2014

Direktion

Hans Erik Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 18. juni 2014

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Pengeinstitut

Spar Nord
Postboks 162
9100 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-30.770	102.538
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-78.037	0
Bruttotab efter værdireguleringer		-108.807	102.538
Finansielle indtægter	4	690.031	664.721
Finansielle omkostninger	5	-444.166	-2.234.198
Resultat før skat		137.058	-1.466.939
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		137.058	-1.466.939

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		137.058	-1.466.939
		137.058	-1.466.939

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		8.147.980	6.062.401
Materielle anlægsaktiver	6	8.147.980	6.062.401
Andre værdipapirer og kapitalandele		31.589.166	36.306.445
Finansielle anlægsaktiver		31.589.166	36.306.445
Anlægsaktiver		39.737.146	42.368.846
Andre tilgodehavender		400.000	65.000
Tilgodehavender		400.000	65.000
Likvide beholdninger		16.395	1.210.568
Omsætningsaktiver		416.395	1.275.568
Aktiver		40.153.541	43.644.414

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-4.665.084	-4.802.142
Egenkapital	7	-4.585.084	-4.722.142
Kreditinstitutter		0	11.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		0	11.000.000
Kreditinstitutter		44.543.300	37.113.424
Modtagne forudbetalinger fra lejere		51.396	83.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.972	73.063
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.024	9.235
Anden gæld		93.933	87.774
Kortfristede gældsforpligtelser		44.738.625	37.366.556
Gældsforpligtelser		44.738.625	48.366.556
Passiver		40.153.541	43.644.414
Kapitalberedskab og selskabets fortsatte drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

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.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med indregning og måling, samt værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme og pantebreve, er der store usikkerheder og skøn forbundet hermed. Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommene der i balancen er indregnet til TDKK 8.184, samt pantebrevene der i balancen er optaget til TDKK 31.589 ikke kan måles pålideligt. På baggrund heraf er såvel investeringsejendommene samt pantebrevene målt til kostpris.

	2013 DKK	2012 DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Salg af ejendomme	-78.037	0
	-78.037	0
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	690.031	664.721
	690.031	664.721
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	444.166	2.234.198
	444.166	2.234.198

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	6.062.401
Tilgang i årets løb	2.171.349
Afgang i årets løb	-85.770
Kostpris 31. december	<u>8.147.980</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.147.980</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-4.802.142	-4.722.142
Årets resultat	<u>0</u>	<u>137.058</u>	<u>137.058</u>
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>-4.665.084</u>	<u>-4.585.084</u>

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

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

	2013	2012
	DKK	DKK
Ejerpantebreve på i alt TDKK 29.763, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.147.980	6.062.401

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2013 udover sædvanligt for branchen.

Noter til årsrapporten

9 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 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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 velinformede 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 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. 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.