
Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 33 08 01 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/6 2015

Hans Erik Jørgensen
Dirigent



pwc

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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 15. juni 2015

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 2014 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 15. juni 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS
Lombjergevej 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	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		169.787	-30.770
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-3.626.262	-78.037
Bruttotab efter værdireguleringer		-3.456.475	-108.807
Finansielle indtægter	4	423.849	690.031
Finansielle omkostninger	5	-9.841.724	-444.166
Resultat før skat		-12.874.350	137.058
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-12.874.350	137.058

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-12.874.350	137.058
		-12.874.350	137.058

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		4.045.770	8.147.980
Materielle anlægsaktiver	6	4.045.770	8.147.980
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.188.700	31.589.166
Finansielle anlægsaktiver		20.188.700	31.589.166
Anlægsaktiver		24.234.470	39.737.146
Andre tilgodehavender		590.000	400.000
Tilgodehavender		590.000	400.000
Likvide beholdninger		4.240	16.395
Omsætningsaktiver		594.240	416.395
Aktiver		24.828.710	40.153.541

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-17.539.433	-4.665.084
Egenkapital	7	-17.459.433	-4.585.084
Kreditinstitutter		42.039.495	44.543.300
Modtagne forudbetalinger fra lejer		81.192	51.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.642	39.972
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.024	10.024
Anden gæld		125.790	93.933
Kortfristede gældsforpligtelser		42.288.143	44.738.625
Gældsforpligtelser		42.288.143	44.738.625
Passiver		24.828.710	40.153.541
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 4.046, samt pantebrevene der i balancen er optaget til TDKK 20.189 ikke kan måles pålideligt. På baggrund heraf er såvel investeringsejendommene samt pantebrevene målt til kostpris.

I 2014 er der realiseret et samlet tab på TDKK 13.188 ved salg af investeringsejendomme og pantebreve.

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Salg af ejendomme	<u>-3.626.262</u>	<u>-78.037</u>
	<u>-3.626.262</u>	<u>-78.037</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>423.849</u>	<u>690.031</u>
	<u>423.849</u>	<u>690.031</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>9.841.724</u>	<u>444.166</u>
	<u>9.841.724</u>	<u>444.166</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	8.147.980
Afgang i årets løb	-4.102.210
Kostpris 31. december	4.045.770
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.045.770

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-4.665.083	-4.585.083
Årets resultat	0	-12.874.350	-12.874.350
Egenkapital 31. december	80.000	-17.539.433	-17.459.433

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:

	2014	2013
	DKK	DKK
Ejerpantebreve på i alt TDKK 29.763, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.045.770	8.147.980

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2014 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 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 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 2014 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.