



K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2

c/o InvestorPartner A/S
Bredevej 2C, 1. sal
2830 Virum

(CVR nr. 26 76 52 18)

Årsrapport for perioden

1. januar 2012 - 31. december 2012

10. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
15. maj 2013

Dirigent

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2012 for K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 15. maj 2013

Bestyrelse:



Ole Vagner

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2 for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. maj 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2 c/o InvestorPartner A/S Bredevej 2C, 1. sal 2830 Virum CVR-nummer: 26 76 52 18 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. maj 2013 hos: InvestorPartner A/S Bredevej 2C, 1. sal 2830 Virum
Bestyrelse	Ole Vagner Vedbæk Strandvej 316 2830 Virum
Bankforbindelse	Alm. Brand Bank BRF Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af vurdering fra mægler.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2012 - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		6.652.773	10.310
Driftsomkostninger	1	-2.183.766	-5.169
Andre eksterne omkostninger		<u>-508.493</u>	<u>-307</u>
Bruttofortjeneste		3.960.514	4.834
Afskrivninger	5	-231.000	-231
Værdireguleringer	2	<u>-855.758</u>	<u>643</u>
Resultat før finansielle poster		2.873.756	5.246
Finansieringsindtægter		195.080	15
Finansieringsomkostninger		<u>-1.727.228</u>	<u>-3.278</u>
Resultat før ekstraordinære poster		1.341.608	1.983
Ekstraordinære omkostninger	2	<u>-366.328</u>	<u>-1.337</u>
Årets resultat		<u><u>975.280</u></u>	<u><u>646</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		975.280	646
Overført fra tidligere år		<u>25.565.297</u>	<u>24.919</u>
Til disposition		<u><u>26.540.577</u></u>	<u><u>25.565</u></u>
Fordeles således:			
Udlodning		15.171.125	0
Overført resultat		<u>11.369.452</u>	<u>25.565</u>
Disponeret		<u><u>26.540.577</u></u>	<u><u>25.565</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/2/4	77.604.252	106.130
Driftsmidler og inventar	5	<u>211.750</u>	<u>443</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>77.816.002</u>	<u>106.573</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>77.816.002</u>	<u>106.573</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender		<u>1.650.643</u>	<u>2.211</u>
Tilgodehavender		<u>1.650.643</u>	<u>2.211</u>
Likvide beholdninger		<u>5.696.186</u>	<u>4.415</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>7.346.829</u>	<u>6.626</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>85.162.831</u></u>	<u><u>113.199</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør kr. 20.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		20.000.000	14.829
Overført resultat i alt		<u>11.369.452</u>	<u>25.565</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>31.369.452</u>	<u>40.394</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	8	<u>46.892.793</u>	<u>65.896</u>
Langfristet gæld		<u>46.892.793</u>	<u>65.896</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	9	1.276.529	2.901
Anden gæld		<u>5.624.057</u>	<u>4.008</u>
Kortfristet gæld		<u>6.900.586</u>	<u>6.909</u>
GÆLD I ALT		<u>53.793.379</u>	<u>72.805</u>
PASSIVER I ALT		<u>85.162.831</u>	<u>113.199</u>
Personaleforhold	3		
Sikkerhedsstillelser	10		
Andre forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

EGENKAPITALFORKLARING

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	14.828.875	14.829
Årets kontante indskud (vedt)	5.171.125	0
	<hr/>	<hr/>
Kommanditkapital	20.000.000	14.829
	<hr/>	<hr/>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	20.000.000	14.829
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat tidligere år	25.565.297	24.919
Overført af årets resultat	975.280	646
Udlodning	-15.171.125	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat i alt	11.369.452	25.565
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	<u>31.369.452</u>	<u>40.394</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.
1 Salg af ejendom		
Selskabet har solgt Bøgeparken 75 - 141 d. 1. april 2013.		
2 Værdireguleringer		
Tilbageført opskrivning grundet delsalg	-1.140.000	-1.227
Avance ved salg af ejendomme	<u>284.242</u>	<u>1.870</u>
Værdireguleringer	<u><u>-855.758</u></u>	<u><u>643</u></u>
2 Ekstraordinære omkostninger		
Salgssum K/S Alekärrsgatan 4-6, Göteborg	0	-2.412
Korrektion til salgssum	366.328	-501
Driftsført kapitalinteresse	<u>0</u>	<u>4.250</u>
Ekstraordinære udgifter	<u><u>366.328</u></u>	<u><u>1.337</u></u>
3 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012	2011
	kr.	t.kr.
4 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2012	101.558.152	127.151
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>-27.385.748</u>	<u>-25.593</u>
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>74.172.404</u>	<u>101.558</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2012	4.571.848	5.799
Tilbageførte opskrivninger	<u>-1.140.000</u>	<u>-1.227</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2012	<u>3.431.848</u>	<u>4.572</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2012	<u>3.431.848</u>	<u>4.572</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	<u><u>77.604.252</u></u>	<u><u>106.130</u></u>
5 Driftsmidler og inventar		
Inventar, anskaffelsessum, primo	<u>2.310.000</u>	<u>2.310</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.310.000</u>	<u>2.310</u>
Afskrivning primo, inventar	-1.867.250	-1.636
Årets afskrivning, inventar	<u>-231.000</u>	<u>-231</u>
Ned- og afskrivninger ultimo	<u>-2.098.250</u>	<u>-1.867</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>211.750</u></u>	<u><u>443</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.	
7 Kapitalinteresse i tilknyttet virksomhed			
Regnskabsposten består af den samlede kommanditkapital i K/S Alekärrsgatan 4-6, Göteborg, Sverige			
	K/S Alekärrsgatan 4-6, Göteborg, Sverige		
Kostpris			
Saldo 1. januar 2012	0	4.250	
Afgang i 2011	0	-4.250	
	<hr/>	<hr/>	
Kostpris pr. 31. december 2012	0	0	
	<hr/>	<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo 2012	0	0	
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
8 Prioritetsgæld, langfristet			
BRF Kredit 0027-730-997	F1-lån	12.346.863	12.846
BRF Kredit 0027-731-051	F1-lån	9.986.248	10.390
BRF Kredit 0027-730-777	F1-lån	0	18.680
BRF Kredit 0027-731-158	F1-lån	7.631.585	7.940
BRF Kredit 0027-730-942	F1-lån	18.204.626	18.941
		<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominel		48.169.322	68.797
		<hr/>	<hr/>
Kursregulering primo		0	0
Årets kursregulering		0	0
		<hr/>	<hr/>
Kursregulering ultimo		0	0
		<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, kursreguleret		48.169.322	68.797
		<hr/>	<hr/>
Heraf kortfristet del		-1.276.529	-2.901
		<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld		46.892.793	65.896
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 41.789 efter 5 år.			
9 Prioritetsgæld, kortfristet			
Kortfristet del af langfristet gæld		1.276.529	2.901
		<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld		1.276.529	2.901
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 85.163 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

11 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

12 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2 har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2 har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemlægning med Boligejendomme Fyn, Etape 2, 2003 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.