

**FEG Invest 2 ApS**  
**CVR-nr. 32285929**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.03.2014

**Dirigent**

---

Navn: Jens Engbork

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 5           |
| Resultatopgørelse for 2013          | 8           |
| Balance pr. 31.12.2013              | 9           |
| Egenkapitalopgørelse for 2013       | 11          |
| Noter                               | 12          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

FEG Invest 2 ApS  
Strandvej 35, 4. tv.  
4220 Korsør

CVR-nr.: 32285929  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Jens Engbork, formand  
Morten Bach Gaardboe  
Simon Jungersen Frimann

### **Direktion**

Morten Bach Gaardboe

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for FEG Invest 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 13.02.2014

## Direktion

Morten Bach Gaardboe

## Bestyrelse

Jens Engbork  
formand

Morten Bach Gaardboe

Simon Jungersen Frimann

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i FEG Invest 2 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FEG Invest 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 13.02.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat på 5 t. kr. er vurderet til at være tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder drift af udlejningsejendommen samt administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og gæld mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |       |
|---|-------|
| Bygninger                               | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

|  | <u>Note</u> | <u>2013<br/>kr.</u> | <u>2012<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                         |             | <b>10.352</b>       | <b>(11)</b>           |
| Af- og nedskrivninger                            |             | (2.584)             | 377                   |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>7.768</b>        | <b>366</b>            |
| Andre finansielle omkostninger                   |             | (2.850)             | (12)                  |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>4.918</b>        | <b>354</b>            |
| Skat af ordinært resultat                        | 1           | 0                   | 7                     |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b>4.918</b>        | <b>361</b>            |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                     |                       |
| Overført resultat                                |             | 4.918               | 361                   |
|  |             | <b>4.918</b>        | <b>361</b>            |

**Balance pr. 31.12.2013**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2013<br/>kr.</u> | <u>2012<br/>t.kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 1.772.581           | 1.191                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2           | <u>1.772.581</u>    | <u>1.191</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <u>1.772.581</u>    | <u>1.191</u>          |
| Udskudt skat                    | 3           | 2.779               | 3                     |
| Tilgodehavende selskabsskat     |             | 0                   | 9                     |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>2.779</u>        | <u>12</u>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>0</u>            | <u>1</u>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <u>2.779</u>        | <u>13</u>             |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <u>1.775.360</u>    | <u>1.204</u>          |

**Balance pr. 31.12.2013**

|  | <u>Note</u> | <u>2013<br/>kr.</u> | <u>2012<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 4           | 260.000             | 260                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 211.473             | 207                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>471.473</b>      | <b>467</b>            |
| <br>   |             |                     |                       |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 1.012.959           | 0                     |
| Anden gæld   |             | 44.000              | 0                     |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b>1.056.959</b>    | <b>0</b>              |
| <br>   |             |                     |                       |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 8.000               | 0                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 230.178             | 728                   |
| Anden gæld   |             | 8.750               | 9                     |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>246.928</b>      | <b>737</b>            |
| <br>   |             |                     |                       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>1.303.887</b>    | <b>737</b>            |
| <br>   |             |                     |                       |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>1.775.360</b>    | <b>1.204</b>          |
| <br>   |             |                     |                       |
| Eventualforpligtelser                              | 6           |                     |                       |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                     |                       |

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 260.000                                 | 206.555  | 466.555              |
| Årets resultat            | 0                                       | 4.918  | 4.918                |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>260.000</b>                          | <b>211.473</b>   | <b>471.473</b>       |

## Noter

|   | <u>2013</u><br>kr.                               | <u>2012</u><br>t.kr.                           |  |   |
|---|--|--|--|---|
| <b>1. Skat af ordinært resultat</b>       |  |  |  |   |
| Aktuel skat                               | 0  | (9)  |  |   |
| Ændring af udskudt skat                   | <u>0</u>   | <u>2</u>                                       |  |   |
|   | <u><b>0</b></u>                                  | <u><b>(7)</b></u>                              |  |   |
|   |  | <u><b>Grunde og bygninger</b><br/>kr.</u>      |  |   |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>        |  |  |  |   |
| Kostpris primo                            |  | 1.191.000                                      |  |   |
| Tilgange                                  |  | <u>584.165</u>                                 |  |   |
| <b>Kostpris ultimo</b>                    |  | <u><b>1.775.165</b></u>                        |  |   |
| Årets afskrivninger                       |  | <u>(2.584)</u>                                 |  |   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>       |  | <u><b>(2.584)</b></u>                          |  |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>       |  | <u><b>1.772.581</b></u>                        |  |   |
|   | <u>2013</u><br>kr.                               | <u>2012</u><br>t.kr.                           |  |   |
| <b>3. Udskudt skat</b>                    |  |  |  |   |
| Fremførbare skattemæssige underskud       | <u>2.779</u>                                     | <u>3</u>                                       |  |   |
|   | <u><b>2.779</b></u>                              | <u><b>3</b></u>                                |  |   |
|   | <u>Antal</u>                                     | <u>Pålydende værdi</u><br>kr.                  | <u>Nominel værdi</u><br>kr.                    |   |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>              |  |  |  |   |
| A-anparter                                | <u>260</u>                                       | 1.000,00                                       | <u>260.000</u>                                 |   |
|   | <u><b>260</b></u>                                |  | <u><b>260.000</b></u>                          |   |
|   | <u>Forfald inden 12 måneder</u><br>2012<br>t.kr. | <u>Forfald inden 12 måneder</u><br>2013<br>kr. | <u>Forfald efter 12 måneder</u><br>2013<br>kr. | <u>Restgæld efter 5 år</u><br>2013<br>kr. |
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 0  | 8.000  | 1.012.959                                      | 1.010.000                                 |
| Anden gæld                                | <u>0</u>   | <u>0</u>                                       | <u>44.000</u>                                  | <u>44.000</u>                             |
|   | <u><b>0</b></u>                                  | <u><b>8.000</b></u>                            | <u><b>1.056.959</b></u>                        | <u><b>1.054.000</b></u>                   |

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FEG Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 565 t.kr. i selskabets ejendom.

Ejerpantebrev er tillige stillet til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet selskab. Bankgæld i tilknyttet selskab udgør 3.988 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.773 t.kr.