
Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS

Lombjergevej 6, 5750 Ringe

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 08 01 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/6 2016

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 årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 24. juni 2016

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 2015 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 24. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen
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	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		171.372	169.787
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-332.360	-3.626.262
Bruttotab efter værdireguleringer		-160.988	-3.456.475
Finansielle indtægter	4	120.832	423.849
Finansielle omkostninger	5	-478.857	-9.841.724
Resultat før skat		-519.013	-12.874.350
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-519.013	-12.874.350

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-519.013	-12.874.350
		-519.013	-12.874.350

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		2.872.696	4.045.770
Materielle anlægsaktiver	6	2.872.696	4.045.770
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.620.770	20.188.700
Finansielle anlægsaktiver		17.620.770	20.188.700
Anlægsaktiver		20.493.466	24.234.470
Andre tilgodehavender		600.000	590.000
Tilgodehavender		600.000	590.000
Likvide beholdninger		48.896	4.240
Omsætningsaktiver		648.896	594.240
Aktiver		21.142.362	24.828.710

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-18.058.446	-17.539.433
Egenkapital	7	-17.978.446	-17.459.433
Kreditinstitutter		38.867.216	42.039.495
Modtagne forudbetalinger fra lejer		59.592	81.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.993	31.642
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.754	10.024
Anden gæld		151.253	125.790
Kortfristede gældsforpligtelser		39.120.808	42.288.143
Gældsforpligtelser		39.120.808	42.288.143
Passiver		21.142.362	24.828.710
Kapitalberedskab og selskabets fortsatte drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

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 2.873, samt pantebrevene der i balancen er optaget til TDKK 17.621 ikke kan måles pålideligt. På baggrund heraf er såvel investeringsejendommene samt pantebrevene målt til kostpris.

I 2015 er der realiseret et samlet tab på TDKK 621 ved salg af investeringsejendomme og pantebreve.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Salg af ejendomme	-332.360	-3.626.262
	<u>-332.360</u>	<u>-3.626.262</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	120.832	423.849
	<u>120.832</u>	<u>423.849</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	478.857	9.841.724
	<u>478.857</u>	<u>9.841.724</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	4.045.770
Afgang i årets løb	<u>-1.173.074</u>
Kostpris 31. december	<u>2.872.696</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.872.696</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-17.539.433	-17.459.433
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-519.013</u>	<u>-519.013</u>
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>-18.058.446</u>	<u>-17.978.446</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:

	2015 DKK	2014 DKK
Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.872.696	4.045.770

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fyns Ejendoms og Pantebrevsinvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

Huslejeindtægter 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 kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsjendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Regnskabspraksis

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.