

Til Erhvervsstyrelsen

FinderupParken ApS

CVR-nr. 21 57 52 83

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18/6 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for FinderupParken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. juni 2013

Direktion



Henrik Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FinderupParken ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FinderupParken ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, at 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

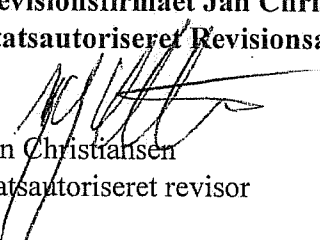
Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på beskrivelsen i note 0 (med henvisning til ledelsesberetningen) omkring usikkerhed ved indregning og måling samt usikkerhed ved fortsat drift. Selskabet har som følge af de indtrufne begivenheder valgt at måle ejendommen til skønnet nettorealisationsværdi, hvilket giver et negativt resultat for regnskabsåret samt en negativ egenkapital. Det er vor opfattelse, at situationen er tilstrækkeligt beskrevet samt at det anvendte skøn er rimeligt. Som ledelsen har beskrevet, medfører en eventuel realisation til den nedskrevne værdi en usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi er enig i de udførte skøn og i beskrivelsen af de usikkerheder, der er forbundet hermed.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Bogense, den 18. juni 2013

Revisionsfirmaet Jan Christiansen
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab



Jan Christiansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	FinderupParken ApS Århusvej 44 8643 Ans By CVR-nr.: 21 57 52 83 Hjemsteds- kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Poulsen
Revision	Revisionsfirmaet Jan Christiansen Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af ejendomsinvestering.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK -33.888.285 samt den økonomiske udvikling i selskabet anses for utilfredsstillende. Årsagen til det utilfredsstillende resultat er dels, tabet af voldgiftssag efter status- tidspunktet, hvor det fulde tab er indregnet pr. 31. december 2012 med en negativ resultatpåvirkning på DKK 5 mio. og dels nedskrivning af selskabets ejendom med DKK 30 mio. som følge af selskabets truende økonomiske situation efter den tabte voldgiftssag. Selskabets ejendomsdrift er således overskudsgivende med et driftoverskud på DKK 1 mio. i 2012, når der korrigeres for ovenstående.

I 2012 har der kun været en meget minimal tomgang på lejligheder i forbindelse med ud- og indflytning, hvilket er yderst tilfredsstillende. Et enkelt lille erhvervslejemål er ledigt.

Værdiansættelsen af selskabets nyopførte investeringsejendom, der primært omfatter luksus ejerlejligheder, er foretaget på baggrund af en kapitalafkastbaseret vurderingsmodel med et forrentningskrav på 4,5% med fradrag af forventede salgsomkostninger, idet ejendommen forventes solgt i 2013.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Ejendommen har en fin beliggenhed i 8000 Århus C og har kun et enkelt mindre kontorlokale som tomgang.

Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren. En ændring i ledelsens skøn over forrentningskravet med 0,5% vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

Forrentningsprocent	4,0%	4,5%	5,0%
Ejendomsværdi i mio. DKK	202,7	180,0	161,9

Det bør præciseres, at der ikke er foretaget ekstern mæglervurdering af ejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer en fortsættelse af den lave tomgang i 2013 med et positivt resultat, men som følge af selskabets negative egenkapital og store gældsforpligtelser som følge af voldgiftssagen er der stor tvivl om selskabets muligheder for fortsat drift i 2013, idet det kan blive nødvendigt at realisere selskabets ejendom. Ejendommen forsøges således solgt hurtigst muligt.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for FinderupParken ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen. Der er foretaget nedskrivning til skønnet nettorealisationssværdi. Se i øvrigt note 0 og note 3.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationssværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012	2011
Huslejeindtægter		9.346.858	9.217.455
Direkte ejendomsomkostninger		-2.247.968	-2.081.106
Administrationsudgifter		-2.124.748	-995.221
Bruttofortjeneste		4.974.142	6.141.128
Værdiregulering af investeringsejendomme		-29.763.856	0
Tab ved salg af fast ejendom		0	-415.000
Finansielle omkostninger	1	-9.180.877	-5.895.730
Resultat før skat		-33.970.591	-169.602
Skat af årets resultat	2	82.306	41.764
Årets resultat		-33.888.285	-127.839

Forslag til resultatdisponering

Årets resultat	-33.888.285	-127.839
Overført resultat	-26.152.990	-26.025.151
Opskrivningshenlæggelse	26.372.155	26.372.155
Til disposition	-33.669.120	219.166
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Opskrivningshenlæggelse	4.049.263	26.372.155
Overført resultat	-37.718.383	-26.152.989
Disponeret i alt	-33.669.120	219.166

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012	2011
Investeringsjendomme	3	180.000.000	208.309.867
Driftsmidler		12.550	18.825
Materielle anlægsaktiver		180.012.550	208.328.692
Anlægsaktiver		180.012.550	208.328.692
Tilgodehavende salgssum		0	129.188
Andre tilgodehavender		998.127	1.784.928
Tilgodehavender		998.127	1.914.116
Likvide beholdninger		0	3.500
Omsætningsaktiver		998.127	1.917.616
Aktiver i alt		181.010.677	210.246.308

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012	2011
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-37.718.383	-26.152.990
Opskrivningshenlæggelse		4.049.263	26.372.155
Egenkapital	4	-33.544.120	344.166
Hensættelse til udskudt skat	2	0	82.306
Hensatte forpligtelser		0	82.306
Prioritetsgæld	5	131.547.933	131.458.044
Bankgæld, Nykredit Bank		41.356.859	41.824.140
Kortfristet del af langfristet gæld		-2.273.087	0
Langfristede gældsforpligtelser		170.631.705	173.282.184
Kortfristet del af langfristet gæld		2.273.087	0
Bankgæld, Nykredit Bank		3.642.158	3.867.512
Huslejedepositum og forudbetalt leje		2.550.066	2.485.753
Negativ indestående i ejerforening		330.158	205.012
Leverandør af vare- og tjenesteydelser		15.760.666	9.492.466
Gæld til associerede og tilknyttede virksomheder		19.349.362	19.311.436
Anden gæld		17.595	1.175.474
Kortfristede gældsforpligtelser		43.923.092	36.537.653
Gældsforpligtelser		214.554.797	209.819.837
Passiver i alt		181.010.677	210.246.308
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	6		

Noter til årsrapporten

0 Usikkerhed omkring indregning og måling samt selskabets fortsatte drift

Der er væsentlig usikkerhed omkring indregning og måling samt selskabets fortsatte drift. Der henvises til ledelsesberetningens redegørelse herfor.

	2012	2011
1 Finansielle poster		
Realkreditrenter, Nykredit	2.989.270	2.668.536
Renteudgifter, Nykredit Bank	1.487.947	1.796.425
Renter mellemregninger	772.039	742.369
Renteindtægter, bank	-140	-30.900
Renteudgifter, voldgiftssag	3.681.451	0
Kursregulering prioritetslån	89.889	559.044
Garantiprovision	157.838	157.406
Ej fradragsberettiget	0	2.550
Gebyrer	2.583	300
	9.180.877	5.895.730

1 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat vedr. realiseret renteswap	0	0
Regulering af udskudt skat	-82.306	-41.764
Udgiftsført i resultatopgørelsen	-82.306	-41.764
Under gæld:		
Forventet skat af året	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

Noter til årsrapporten

3 Investerings ejendomme

	<u>Finderupvej/ Vestre Ringgade</u>
Kostpris 1. januar	173.146.994
Årets tilgang	1.453.989
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>174.600.983</u>
Opskrivninger 1. januar	35.162.873
Årets opskrivninger	0
Tilbageførsel af opskrivninger	<u>-29.763.856</u>
Opskrivninger 31. december	<u>5.399.017</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>180.000.000</u>

Ejendomsopskrivning

Ejendommen Finderupvej 1-9 er værdiansat til markedsværdi pr. 31. december 2012 på baggrund af en kapitalafkastbaseret beregningsmodel med en forretningsprocent på 4,5%.

Såfremt ejendommen ikke var opskrevet, ville den bogførte værdi udgøre DKK 174.600.983.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Opskriv- nings- henlæggelse	I alt
Saldo 1. januar	125.000	-26.152.990	26.372.155	344.166
Årets resultat		-33.888.285		-33.888.285
Årets opskrivnings- henlæggelse		22.322.892	-22.322.892	0
Egenkapital 31. december	125.000	-37.718.383	4.049.263	-33.544.120

Anpartskapitalen består af 125 anparter á nominelt DKK 1.000.

5 Prioritetsgæld

	Forfald Inden for 1 år	Forfald år 2-5	I alt nominel gæld	Kursværdi 2012
Nykredit	573.793	4.658.499	130.899.000	131.547.933
	573.793	4.658.499	130.899.000	131.547.933

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Selskabets anpartshavere har kautioneret overfor selskabets bankgæld til Nykredit Bank.

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 131.547.933 og bankgæld DKK 44.999.017 er stillet pantebreve stor DKK 131.000.000, ejerpantebreve stor DKK 24.000.000 samt skadesløsbrev stor DKK 6.000.000 i ejendommen Finderupvej 1, Århus med en regnskabsmæssig værdi på DKK 180.000.000.

I forbindelse med byggeprojekt på ejendommen Finderupvej 1, Århus, er der til sikkerhed for hovedentreprenør stillet garanti på DKK 10.350.000, ligesom der af hovedentreprenør er stillet garanti overfor selskabet med DKK 15.592.500.

Den verserende voldgiftssag mellem FinderupParken ApS og byggefirma er afsluttet efter statutidspunktet. Resultatet af voldgiftssagen er mod forventning endt med et negativ resultat og alle tab forbundet med sagen er udgiftsført og hensat som gældsforpligtelse pr. 31. december 2012 og belaster årsresultatet for 2012 med DKK 5 mio.