

---

# **Skjern Ejendomsinvest ApS**

## **Årsrapport for 2011/12**

---

CVR-nr. 32 83 50 15

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 19/12 2012

Hans Jørgensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                      | <u>Side</u> |
|--------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                   |             |
| Ledelsespåtegning                    | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>             |             |
| Selskabsoplysninger                  | 4           |
| Beretning                            | 5           |
| <b>Årsregnskab</b>                   |             |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 6           |
| Balance 30. juni                     | 7           |
| Noter til årsrapporten               | 9           |
| Regnskabspraksis                     | 16          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Skjern Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 19. december 2012

Direktion

Hans Erik Jørgensen



# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skjern Ejendomsinvest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skjern Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

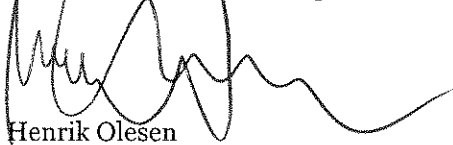
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 19. december 2012

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Olesen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skjern Ejendomsinvest ApS  
Lombjergevej 6  
5750 Ringe

CVR-nr.: 32 83 50 15  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

### Direktion

Hans Erik Jørgensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rønnebærvej 1  
Postboks 399  
7400 Herning

### Pengeinstitut

Skjern Bank  
Skolegade 41  
6700 Esbjerg

Sparbank  
Kirkegade 2  
8900 Randers

Andelskassen FYN  
Svendborgvej 8  
5772 Kværndrup

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt alt dermed beslægtet og afledet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et overskud på DKK 556.273, og selskabets balance pr. 30. juni 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 813.299.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og har indfriet ledelsen forventninger.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening.

Ledelsen anser de eksisterende kreditfaciliteter med gældende rentevilkår for tilstrækkelige for selskabets driftsaktivitet for det kommende år.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 2 og 10 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Dattervirksomheden Obsido A/S er efter status solgt for DKK 3 mio. med en avance på DKK 2,1 mio. Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|                                                                                      | Note | 2011/12<br>DKK (12 mdr.) | 2010/11<br>DKK (15 mdr.) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                                       |      | <b>3.224.612</b>         | <b>4.289.990</b>         |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 3    | 1.351.675                | 5.753.029                |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                                     |      | <b>4.576.287</b>         | <b>10.043.019</b>        |
| Personaleomkostninger                                                                | 4    | -127.969                 | -390.498                 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver                    | 5    | -7.667                   | 0                        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                                               |      | <b>4.440.651</b>         | <b>9.652.521</b>         |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder                                      |      | 208.448                  | 0                        |
| Finansielle indtægter                                                                | 6    | 310.100                  | 348.114                  |
| Finansielle omkostninger                                                             | 7    | -3.954.926               | -11.893.207              |
| <b>Resultat før skat</b>                                                             |      | <b>1.004.273</b>         | <b>-1.892.572</b>        |
| Skat af årets resultat                                                               | 8    | -448.000                 | 443.000                  |
| <b>Årets resultat</b>                                                                |      | <b>556.273</b>           | <b>-1.449.572</b>        |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |                |                   |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0              | 0                 |
| Overført resultat                   | 556.273        | -1.449.572        |
|                                     | <b>556.273</b> | <b>-1.449.572</b> |

# Balance 30. juni

## Aktiver

|                                              | Note | 2011/12<br>DKK    | 2010/11<br>DKK    |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        | 10   | 73.416.171        | 82.828.721        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 9    | 18.481            | 0                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>73.434.652</b> | <b>82.828.721</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder           | 11   | 1.298.448         | 0                 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 7.562.022         | 5.045.498         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>8.860.470</b>  | <b>5.045.498</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>82.295.122</b> | <b>87.874.219</b> |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |      | <b>3.858.104</b>  | <b>3.836.250</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 208.074           | 88.695            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 454.461           | 415.990           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 4.342.071         | 323.787           |
| Udskudt skatteaktiv                          | 13   | 0                 | 443.000           |
| Selskabsskat                                 |      | 100               | 100               |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 28.415            | 28.641            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>5.033.121</b>  | <b>1.300.213</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>4.120</b>      | <b>61.084</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>8.895.345</b>  | <b>5.197.547</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>91.190.467</b> | <b>93.071.766</b> |

## Balance 30. juni

### Passiver

|                                                   | Note      | 2011/12<br>DKK    | 2010/11<br>DKK    |
|---------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |           | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                 |           | -893.299          | -1.449.572        |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>12</b> | <b>-813.299</b>   | <b>-1.369.572</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      | 13        | 5.000             | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |           | <b>5.000</b>      | <b>0</b>          |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |           | 41.887.115        | 46.951.685        |
| Kreditinstitutter                                 |           | 44.252.712        | 44.567.463        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>14</b> | <b>86.139.827</b> | <b>91.519.148</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 14        | 315.000           | 487.673           |
| Kreditinstitutter                                 | 14        | 72.932            | 30.227            |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere               |           | 1.268.354         | 1.041.294         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |           | 478.783           | 381.034           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |           | 3.064.597         | 329.846           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |           | 768               | 27.181            |
| Anden gæld                                        |           | 658.505           | 624.935           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |           | <b>5.858.939</b>  | <b>2.922.190</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |           | <b>91.998.766</b> | <b>94.441.338</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |           | <b>91.190.467</b> | <b>93.071.766</b> |
| Going concern                                     | 1         |                   |                   |
| Usikkerhed ved indregning og måling               | 2         |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 15        |                   |                   |
| Ejerforhold                                       | 16        |                   |                   |

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og egenkapitalen er negativ med DKK 813.299. Ledelsen er opmærksomme herpå og forventer at selskabskapitalen reetableres dels fra selskabets driftsaktiviteter og dels fra kapitaltilførsel og/eller kombineret med gældseftergivelse. Ledelsen har opnået tilsagn om, at banken understøtter selskabets likviditetsbehov for det kommende regnskabsår i henhold til lagte budgetter.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteterne på ejendomsmarkedet i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er svær.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Ved anvendelse af Discounted Cash Flow-metoden (DCF-model), der tager udgangspunkt i de realiserede årlige pengestrømme for indeværende år, budgetforventning for de kommende år og terminalværdier, tilbagediskonteres de anførte pengestrømme til nutidsværdi på balancetidspunktet i henhold til fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2011/12 udgør gennemsnitligt 5,8%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Skjern Ejendomsinvest ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 10 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Noter til årsrapporten

|                                                                                               | 2011/12<br>DKK (12 mdr.) | 2010/11<br>DKK (15 mdr.) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> |                          |                          |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav                     | -2.039.242               | 5.283.630                |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser                                                | 89.052                   | 0                        |
| Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme                                                 | 3.301.865                | 469.399                  |
|                                                                                               | <b>1.351.675</b>         | <b>5.753.029</b>         |
| <b>4 Personaleomkostninger</b>                                                                |                          |                          |
| Lønninger                                                                                     | 114.086                  | 372.171                  |
| Pensioner                                                                                     | 9.038                    | 0                        |
| Andre omkostninger til social sikring                                                         | 4.845                    | 18.327                   |
|                                                                                               | <b>127.969</b>           | <b>390.498</b>           |
| <b>5 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>                    |                          |                          |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                                     | 7.667                    | 0                        |
|                                                                                               | <b>7.667</b>             | <b>0</b>                 |
| <b>6 Finansielle indtægter</b>                                                                |                          |                          |
| Andre finansielle indtægter                                                                   | 310.100                  | 348.114                  |
|                                                                                               | <b>310.100</b>           | <b>348.114</b>           |
| <b>7 Finansielle omkostninger</b>                                                             |                          |                          |
| Andre finansielle omkostninger                                                                | 3.954.926                | 11.893.207               |
|                                                                                               | <b>3.954.926</b>         | <b>11.893.207</b>        |

## Noter til årsrapporten

|                                 | 2011/12<br>DKK (12 mdr.) | 2010/11<br>DKK (15 mdr.) |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>8 Skat af årets resultat</b> |                          |                          |
| Årets aktuelle skat             | 0                        | 0                        |
| Årets udskudte skat             | 448.000                  | -443.000                 |
|                                 | <b>448.000</b>           | <b>-443.000</b>          |

## 9 Materielle anlægsaktiver

|                                                      | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kostpris 1. juli                                     | 0                                                    |
| Tilgang i årets løb                                  | 26.148                                               |
| Afgang i årets løb                                   | 0                                                    |
| Kostpris 30. juni                                    | 26.148                                               |
| Ned- og afskrivninger 1. juli                        | 0                                                    |
| Årets afskrivninger                                  | 7.667                                                |
| Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger | 0                                                    |
| Ned- og afskrivninger 30. juni                       | 7.667                                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>                | <b>18.481</b>                                        |
| Afskrives over                                       | 3 år                                                 |

# Noter til årsrapporten

## 10 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                       | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. juli                      | 77.545.091                        |
| Tilgang i årets løb                   | 4.504.263                         |
| Afgang i årets løb                    | -11.877.571                       |
|                                       | <u>70.171.783</u>                 |
| Værdireguleringer 1. juli             | 5.283.630                         |
| Årets værdireguleringer               | -2.039.242                        |
|                                       | <u>3.244.388</u>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b> | <b><u>73.416.171</u></b>          |

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2012 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats i intervallet 5,5 % - 7,0 %. Den gennemsnitlige diskonteringssats kan opgøres til 5,8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringssats | -0,5 %<br>DKK     | Basis<br>DKK      | 0,5 %<br>DKK      |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastprocent                               | 5,3               | 5,8               | 6,3               |
| Dagsværdi                                   | <u>80.233.760</u> | <u>73.416.171</u> | <u>67.682.520</u> |
| Ændring i dagsværdi                         | <u>6.817.589</u>  | <u>0</u>          | <u>-5.733.651</u> |

## Noter til årsrapporten

|                                                                                                    | 2011/12<br>DKK   | 2010/11<br>DKK |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>11 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>                                                       |                  |                |
| Kostpris 1. juli                                                                                   | 0                | 0              |
| Tilgang i årets løb                                                                                | 1.090.000        | 0              |
| Afgang i årets løb                                                                                 | 0                | 0              |
| Kostpris 30. juni                                                                                  | 1.090.000        | 0              |
| Værdireguleringer 1. juli                                                                          | 0                | 0              |
| Årets resultat                                                                                     | 250.623          | 0              |
| Afskrivning på goodwill                                                                            | -42.175          | 0              |
| Værdireguleringer 30. juni                                                                         | 208.448          | 0              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>                                                              | <b>1.298.448</b> | <b>0</b>       |
| Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. juni | 168.696          | 0              |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                      | Hjemsted        | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| Jysk/Fynske Ejendomme ApS | Faaborg-Midtfyn | 80.000          | 100%                    |
| Obsido A/S                | Faaborg-Midtfyn | 500.000         | 100%                    |

## 12 Egenkapital

|                             | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK    |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. juli         | 80.000                 | -1.449.572                  | -1.369.572      |
| Årets resultat              | 0                      | 556.273                     | 556.273         |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>80.000</b>          | <b>-893.299</b>             | <b>-813.299</b> |

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsrapporten

|                                            | 2011/12<br>DKK | 2010/11<br>DKK |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>13 Hensættelse til udskudt skat</b>     |                |                |
| Materielle anlægsaktiver                   | 1.055.000      | 1.321.000      |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse | -56.000        | -6.000         |
| Låneomkostninger                           | -30.000        | -30.000        |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel     | -964.000       | -1.728.000     |
| Overført til udskudt skatteaktiv           | 0              | 443.000        |
|                                            | <b>5.000</b>   | <b>0</b>       |

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

|                              |          |                |
|------------------------------|----------|----------------|
| Opgjort skatteaktiv          | 0        | 443.000        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b> | <b>0</b> | <b>443.000</b> |

## 14 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Mellem 1 og 5 år | 41.887.115        | 46.951.685        |
| Langfristet del  | 41.887.115        | 46.951.685        |
| Inden for 1 år   | 315.000           | 487.673           |
|                  | <b>42.202.115</b> | <b>47.439.358</b> |

### Kreditinstitutter

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mellem 1 og 5 år                             | 44.252.712        | 44.567.463        |
| Langfristet del                              | 44.252.712        | 44.567.463        |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 72.932            | 30.227            |
|                                              | <b>44.325.644</b> | <b>44.597.690</b> |

## Noter til årsrapporten

|                                                                                                                                                                                          | 2011/12    | 2010/11    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                                                          | DKK        | DKK        |
| <b>15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                                                                                              |            |            |
| <b>Sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                                              |            |            |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:                                                                                                                     |            |            |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på                                                                                                                                    | 73.416.171 | 82.828.721 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:                                                                                                                          |            |            |
| Pantebreve på i alt TDKK 18.348, ejerpantebreve på i alt TDKK 38.976 og DLR-garantier på i alt TDKK 1.470, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 73.416.171 | 82.828.721 |

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet transport i diverse debitorer og i huslejeindtægter overfor Sparbank på adressen; Brogade 9, 5900 Rudkøbing.

Skjern Bank har indtrædelsesret i DLR pantebreve på i alt TDKK 6.094.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2012 udover sædvanligt for branchen.

## 16 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sol ApS, Nannasvej 5, Ringe.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Skjern Ejendomsinvest ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2011/12 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.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og værdireguleringer på investeringsejendomme.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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

### Investeringssejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringssejendomme 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 investeringssejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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.

## Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2012 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i Dattervirksomhederne**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

## Regnskabspraksis

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i Dattervirksomhederne.

Dattervirksomhederne med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Varebeholdninger

Handelsejendomme anskaffet med videresalg for øje er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### 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 dagsværdi på balancedagen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 underskud, 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.

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.

## 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.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

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.