

EJENDOMSSELSKABET FAABORG A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/05/2013

Morten Herluf Nielsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET FAABORG A/S
Markedspladsen 15
5600 Faaborg

CVR-nr: 12826036
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Bankforbindelse Sparekassen Faaborg A/S
Markedspladsen 15
5600 Faaborg
DK Danmark

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C
CVR-nr: 20222670
P-enhed: 1002977113

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Faaborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 13/05/2013

Direktion

Morten Herluf Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Michael Agergaard

Henrik Gorm Nielsen

Morten Herluf Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET FAABORG A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET FAABORG A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter 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

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 revisions handlinger 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, 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.

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.

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.

Faaborg, 13/05/2013

Richard Andersen
Statsaut. Revisor
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af årets drift er ikke tilfredsstillende. I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Det er konstateret, at selskabet har tabt kapitalen.

Selskabets ledelse har iværksat foranstaltninger, som sikrer selskabets fortsatte drift.

Der henvises i øvrigt til resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ejerforhold

Selskabet er 100 % ejet af Fonden for Sparekassen Faaborg, Markedspladsen 15, 5600 Faaborg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsselskabet Faaborg A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter og andre driftsindtægter

Huslejeindtægter periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme m.v. indgår ikke i huslejeindtægter.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med søsterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Driftsmidlerne er optaget til anskaffelsespriser, reduceret med liniære afskrivninger, bestemt efter aktivernes forventede brugstid, der er fastsat til 5 år.

Anskaffelser under den skattemæssige grænse for småaktiver udgiftsføres, medmindre levetiden vurderes at være mere end 3 år. Udgifter til reparation og vedligeholdelse udgiftsføres i det år, de er afholdt. Avance eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris reduceret med direkte salgsomkostninger og den bogførte værdi på salgstidspunktet. Beløbet resultatføres som en del af den ordinære drift.

Tilgodehavender

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

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsjendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandør samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		11.430.535	12.456.230
Eksterne omkostninger	1	-3.555.356	-2.691.994
Bruttoresultat		7.875.179	9.764.236
Personaleomkostninger	2	-358.124	-392.951
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ...		-1.325.094	-1.463.615
Resultat af ordinær primær drift		6.191.961	7.907.670
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-30.610.918	-3.343.990
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-48.846	-213.608
Andre finansielle indtægter	3	8.342	4.103
Øvrige finansielle omkostninger	4	-3.718.784	-8.221.720
Ordinært resultat før skat		-28.178.245	-3.867.545
Ekstraordinært resultat før skat		-28.178.245	-3.867.545
Skat af årets resultat	5	878.100	1.682.200
Årets resultat		-27.300.145	-2.185.345
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-27.300.145	-2.185.345
I alt		-27.300.145	-2.185.345

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		126.023.000	157.228.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.032.520	2.357.614
Materielle anlægsaktiver i alt	6	127.055.520	159.585.614
Anlægsaktiver i alt		127.055.520	159.585.614
Andre tilgodehavender		366.097	578.210
Periodeafgrænsningsposter		9.820	11.377
Tilgodehavender i alt		375.917	589.587
Omsætningsaktiver i alt		375.917	589.587
AKTIVER I ALT		127.431.437	160.175.201

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		6.200.000	6.200.000
Overført resultat		-33.500.145	-9.038.613
Egenkapital i alt	7	-27.300.145	-2.838.613
Hensættelse til udskudt skat	8	0	878.100
Hensatte forpligtelser i alt		0	878.100
Gæld til realkreditinstitutter		24.926.345	25.100.952
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	24.926.345	25.100.952
Gæld til realkreditinstitutter		257.436	247.144
Gæld til banker		127.858.936	134.395.754
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.138	101.294
Anden gæld		1.579.727	2.290.570
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		129.805.237	137.034.762
Gældsforpligtelser i alt		154.731.582	162.135.714
PASSIVER I ALT		127.431.437	160.175.201

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Ejendomsomkostninger	1733728	1819695
Administrationsudgifter	1784668	746919
Tab på debitorer	36960	28343
Tab ved salg af driftsmidler	0	97037
	3555356	2691994

2. Personaleomkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Løn og gager	296716	327900
Pensionsbidrag	54976	57312
Andre omkostninger til social sikring	5432	6739
Andre personale omkostninger	1000	1000
	358124	392951

3. Andre finansielle indtægter

	2012	2011
	kr.	kr.
Kreditinstitutter	0	2808
Renteindtægter iøvrigt	8342	1295
	8342	4103

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Kreditinstitutter	3246997	6696930
Renter og indeksering af prioritetsgæld	592403	733852
Rente- og afdragstilskud	-182034	-244429
Renter medarbejder obligationer	5105	5105
Renteudgifter renteswap	567051	513431
Kursregulering renteswap	-516706	516706
Renteudgifter iøvrigt	5968	125
	3718784	8221720

5. Skat af årets resultat

	2012	2011
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-878100	-1682200
	-878100	-1682200

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre anlæg driftsmateriel og inventar kr.	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2012	12950131	123583988
Tilgang	0	72584
Afgang	-590418	-500000
Kostpris 31. december 2012	12359713	123156572
Afskrivninger 1. januar 2012	10592517	0
Tbf afskrivninger	-590418	0
Årets afskrivninger	1325094	0
Afskrivninger 31. december 2012	11327193	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012	0	33644012
Årets værdireguleringer	0	-30407584
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	0	-370000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012	0	2866428
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	1032520	126023000

7. Egenkapital i alt

	Aktiekapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Egenkapital 1. januar 2012	6200000	-9038613	-2838613
Kapitalindsud	0	2838613	2838613
Forslag til årets resultatdisponering	0	-27300145	-27300145
Egenkapital 31. december 2012	6200000	-33500145	-27300145

8. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdi kr.	Skattemæssige værdi kr.	Skattemæssig merafskrivning kr.
Værdiregulering investeringsejendomme	126023000	125920863	102137
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1032520	2725398	-1692878
Gæld til realkreditinstitutter	-25183782	-24311168	-872614
Skattemæssig underskud			-22322234
Grundlag			-24785589
Udskudt skat, 25%			-6196400

Udskudt skat udgør et skatteaktiv. Beløbet er ikke indregnet i balancen, idet der er usikkerhed omkring, hvorvidt selskabet indenfor en overskuelig årrække kan realisere indtjening til udnyttelse af fremførselsberettigede skattemæssige underskud.

9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 01.01.2012 kr.	Gæld ialt 31.12.2012 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	25348096	25183781	257436	23038745

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 25.184 tkr. og gæld til kreditinstitutter 127.859 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 126.023 tkr.