



Tlf: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

## EJENDOMSELSKABET FAABORG A/S

### ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. maj 2014

---

Jess Gregersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Faaborg A/S Markedspladsen 15 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 12 82 60 36 Stiftet: 1. februar 1989 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Gorm Nielsen, formand Michael Agergaard Knud Erik Banke Kristensen
<b>Direktion</b>	Jess Lykke Gregersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Faaborg Markedspladsen 15 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 27. maj 2014

Direktion

---

Jess Lykke Gregersen

Bestyrelse

---

Henrik Gorm Nielsen  
Formand

---

Michael Agergaard

---

Knud Erik Banke Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Faaborg A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Faaborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 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, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling 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 og reetablering af selskabskapital. Selskabet har sikret den fornødne likviditet for det kommende driftsår.

Der henvises i øvrigt til resultatopgørelse og balance.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Faaborg A/S for 2013 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

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

## 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

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift og tab på debitorer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

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 posterings direkte på 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****Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel.....	5 år	0%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles 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 regnskabsmæssig og skattemæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 investeringsejendomme 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. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING.....</b>		<b>11.033.723</b>	<b>11.430.535</b>
Eksterne omkostninger.....		-2.314.208	-3.555.356
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>8.719.515</b>	<b>7.875.179</b>
Personaleomkostninger.....	1	-395.609	-358.124
Af- og nedskrivninger.....		-898.865	-1.325.094
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-10.950.000	-30.610.918
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		219.506	-48.846
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-3.305.453</b>	<b>-24.467.803</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	8.487	8.342
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.464.183	-3.718.784
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-4.761.149</b>	<b>-28.178.245</b>
Skat af årets resultat.....	4	-99.225	878.100
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-4.860.374</b>	<b>-27.300.145</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført til næste år.....		-4.860.374	-27.300.145
<b>I ALT.....</b>		<b>-4.860.374</b>	<b>-27.300.145</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		133.653	1.032.520
Investeringsjendomme.....		111.873.000	126.023.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>112.006.653</b>	<b>127.055.520</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>112.006.653</b>	<b>127.055.520</b>
Andre tilgodehavender.....		663.043	366.097
Tilgodehavende selskabsskat.....		103.950	0
Periodeafgrænsningsposter.....		10.679	9.821
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>777.672</b>	<b>375.918</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>777.672</b>	<b>375.918</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>112.784.325</b>	<b>127.431.438</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiekapital.....		6.200.000	6.200.000
Overført overskud.....		-38.360.519	-33.500.145
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-32.160.519</b>	<b>-27.300.145</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.465.468	24.926.345
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>24.465.468</b>	<b>24.926.345</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	268.261	257.436
Gæld til pengeinstitutter.....		118.460.781	127.858.936
Deposita fra lejere.....		560.583	565.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		29.661	109.138
Selskabsskat.....		203.175	0
Anden gæld.....		956.915	997.418
Periodeafgrænsningsposter.....		0	16.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>120.479.376</b>	<b>129.805.238</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>7</b>	<b>144.944.844</b>	<b>154.731.583</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>7</b>	<b>112.784.325</b>	<b>127.431.438</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	339.482	296.716	
Pensioner.....	52.822	54.976	
Omkostninger til social sikring.....	2.305	5.432	
Andre personaleomkostninger.....	1.000	1.000	
	<b>395.609</b>	<b>358.124</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.487	8.342	
	<b>8.487</b>	<b>8.342</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.464.183	3.718.784	
	<b>1.464.183</b>	<b>3.718.785</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	99.225	0	
Regulering af udskudt skat.....	0	-878.100	
	<b>99.225</b>	<b>-878.100</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2013.....	12.359.713	123.156.572	
Afgang.....	-688.635	-5.117.062	
<b>Kostpris 31. december 2013.....</b>	<b>11.671.078</b>	<b>118.039.510</b>	
Afskrivninger 1. januar 2013.....	11.327.195	0	
Afskrivninger solgte aktiver.....	-688.635	0	
Årets afskrivninger.....	898.865	0	
<b>Afskrivninger 31. december 2013.....</b>	<b>11.537.425</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....	0	2.866.428	
Årets værdireguleringer.....	0	-10.950.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	1.917.062	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....</b>	<b>0</b>	<b>-6.166.510</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>	<b>133.653</b>	<b>111.873.000</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	6.200.000	-33.500.145	-27.300.145
Forslag til årets resultatdisponering.....		-4.860.374	-4.860.374
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>6.200.000</b>	<b>-38.360.519</b>	<b>-32.160.519</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 6.200 stk. a nom. 1.000 kr.....	6.200.000	6.200.000
	<b>6.200.000</b>	<b>6.200.000</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>
--	----------

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	25.183.781	24.733.729	268.261	22.726.780
	<b>25.183.781</b>	<b>24.733.729</b>	<b>268.261</b>	<b>22.726.780</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>8</b>
---------------------------	----------

*Eventualaktiver*

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 7.029 tkr. Skatteaktivet vedrører materielle anlægsaktiver og langfristet gæld.

Udskudte skatteaktiver aktiveres ikke i årsregnskabet, da der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige udnyttelse heraf inden for en kortere årrække.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Skyldig skat af koncernes sambeskattede indkomst udgør 203 tkr. pr. balancedagen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>9</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 24.734 tkr. og gæld til kreditinstitutter 118.461 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 112.743 tkr.

**NOTER****Note****Ejerforhold****10**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:  
Fonden for Sparekassen Faaborg i likvidation  
Markedspladsen 15  
5600 Faaborg