



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

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2015

Jess Lykke Gregersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Henrik Gorm Nielsen, formand Jess Lykke Gregersen Knud Erik Banke Kristensen
Direktion	Jess Lykke Gregersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 20. maj 2015

Direktion

Jess Lykke Gregersen

Bestyrelse

Henrik Gorm Nielsen
Formand

Jess Lykke Gregersen

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerheden ved værdiansættelsen af de indregnede ejendomme.

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 20. maj 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 90.730 tkr. pr. 31. december 2014.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommene. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 6 - 12 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere m.v.

I den udstrækning at markedsrenten og en investors rentekrav ændres eller at ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 12.941 tkr. mod et underskud på 4.860 tkr. i 2013. Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Resultatet er på virket negativt af værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi med i alt - 16.813 tkr.

Selskabet har tabt kapitalen og egenkapitalen er negativ med 45.101 tkr.

Selskabets ledelse har iværksat foranstaltninger, som sikrer selskabets fortsatte drift. Selskabet har sikret den fornødne likviditet for det kommende driftsår.

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 2014 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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
NETTOOMSÆTNING		10.628.211	11.033.723
Eksterne omkostninger.....		-2.671.006	-2.314.208
BRUTTORESULTAT		7.957.205	8.719.515
Personaleomkostninger.....	1	-436.258	-395.609
Af- og nedskrivninger.....		-55.784	-898.865
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-16.813.000	-10.950.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		-69.926	219.506
DRIFTSRESULTAT		-9.417.763	-3.305.453
Andre finansielle indtægter.....		1.771	8.487
Andre finansielle omkostninger.....		-3.545.539	-1.464.183
RESULTAT FØR SKAT		-12.961.531	-4.761.149
Skat af årets resultat.....	2	20.820	-99.225
ÅRETS RESULTAT		-12.940.711	-4.860.374
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-12.940.711	-4.860.374
I ALT		-12.940.711	-4.860.374

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		77.869	133.653
Investeringsjendomme.....		90.730.000	111.873.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	90.807.869	112.006.653
ANLÆGSAKTIVER.....		90.807.869	112.006.653
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		342.117	0
Andre tilgodehavender.....		269.652	694.322
Tilgodehavende selskabsskat.....		20.820	103.950
Periodeafgrænsningsposter.....		23.765	10.679
Tilgodehavender.....		656.354	808.951
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		656.354	808.951
AKTIVER.....		91.464.223	112.815.604

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		6.200.000	6.200.000
Overført overskud.....		-51.301.229	-38.360.518
EGENKAPITAL.....	4	-45.101.229	-32.160.518
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.265.477	24.465.468
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	24.265.477	24.465.468
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	279.647	268.261
Gæld til pengeinstitutter.....		109.376.045	118.460.779
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.153	29.661
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		316.387	0
Selskabsskat.....		0	203.175
Anden gæld.....		2.262.743	1.548.778
Kortfristede gældsforpligtelser.....	5	112.299.975	120.510.654
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	5	136.565.452	144.976.122
PASSIVER.....		91.464.223	112.815.604
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	379.274	339.482	
Pensioner.....	54.030	52.822	
Omkostninger til social sikring.....	1.954	2.305	
Andre personaleomkostninger.....	1.000	1.000	
	436.258	395.609	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-20.820	99.225	
	-20.820	99.225	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2014.....	11.671.078	118.039.510	
Afgang.....	0	-6.364.840	
Kostpris 31. december 2014.....	11.671.078	111.674.670	
Afskrivninger 1. januar 2014.....	11.537.425	0	
Årets afskrivninger	55.784	0	
Afskrivninger 31. december 2014.....	11.593.209	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....	0	-6.166.510	
Årets værdireguleringer.....	0	-17.300.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	2.521.840	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....	0	-20.944.670	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	77.869	90.730.000	

NOTER

					Note
Egenkapital					4
		Selskabs-	Overført		
		kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2014.....	6.200.000	-38.360.518	-32.160.518		
Forslag til årets resultatdisponering.....		-12.940.711	-12.940.711		
Egenkapital 31. december 2014.....	6.200.000	-51.301.229	-45.101.229		
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
		2014	2013		
		kr.	kr.		
Selskabskapital					
Selskabskapitalen er fordelt således:					
A-aktier, 6.200 stk. a nom. 1.000 kr.....		6.200.000	6.200.000		
		6.200.000	6.200.000		
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2014	31/12 2014	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	24.733.729	24.545.124	279.647	21.433.249	
	24.733.729	24.545.124	279.647	21.433.249	
Eventualposter mv.					6
Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv i niveauet 9 mio. kr. Skatteaktivet vedrører materielle anlægsaktiver, langfristet gæld og fremførbare skattemæssige underskud.					
Udskudte skatteaktiver aktiveres ikke i årsregnskabet, da der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige udnyttelse heraf inden for en kortere årrække.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 24.545 tkr. og gæld til kreditinstitutter 109.376.045 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 90.730 tkr.					
Ejerforhold					8
Følgende kapitalejer er noteret i selskabets særlige ejerbog over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:					
Fonden for Sparekassen Faaborg i likvidation					
Markedspladsen 15					
5600 Faaborg					

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 90.730 tkr. pr. 31. december 2014.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommene. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 6 - 12 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere m.v.

I den udstrækning at markedsrenten og en investors rentekrav ændres eller at ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.