

## **Faurby Ejendomme ApS**

Overvej 9  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 26588502

## **Årsrapport 01.09.2018 - 31.08.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.12.2019

**Dirigent**

---

Navn: Niels Peter Faurby

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018/19                           | 6                  |
| Balance pr. 31.08.2019                                  | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19                        | 9                  |
| Noter   | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 11                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Faurby Ejendomme ApS

Overvej 9

7000 Fredericia

CVR-nr.: 26588502

Stiftet: 01.05.2002

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.09.2018 - 31.08.2019

### Direktion

Niels Peter Faurby, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019 for Faurby Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 28.11..2019

### Direktion

Niels Peter Faurby  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Faurby Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Faurby Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28.11.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 400 t.kr. og en egenkapital på 666 t.kr.

Selskabets kreditfaciliteter understøttes af moderselskabet, i takt med at behovet herfor opstår.

## Resultatopgørelse for 2018/19

|   | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |             | <b>1.041.934</b>             | <b>331.568</b>               |
| Personaleomkostninger                                 | 1           | (269.519)                    | (209.280)                    |
| Af- og nedskrivninger                                 |             | <u>(91.803)</u>              | <u>(89.842)</u>              |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>680.612</b>               | <b>32.446</b>                |
| Andre finansielle indtægter                           |             | 18.940                       | 17.548                       |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |             | (25.600)                     | (19.400)                     |
| Andre finansielle omkostninger                        |             | <u>(215.984)</u>             | <u>(154.049)</u>             |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>457.968</b>               | <b>(123.455)</b>             |
| Skat af årets resultat                                |             | <u>(57.648)</u>              | <u>27.154</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b><u>400.320</u></b>        | <b><u>(96.301)</u></b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                              |                              |
| Overført resultat                                     |             | <u>400.320</u>               | <u>(96.301)</u>              |
|   |             | <b><u>400.320</u></b>        | <b><u>(96.301)</u></b>       |



**Balance pr. 31.08.2019**

|   | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Grunde og bygninger                     |             | 1.690.730                    | 2.008.420                    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | 7.000                        | 15.000                       |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |             | <b>1.697.730</b>             | <b>2.023.420</b>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |             | <b>1.697.730</b>             | <b>2.023.420</b>             |
| <br>                                    |             |                              |                              |
| Aktiver bestemt for salg                |             | 1.073.049                    | 1.728.038                    |
| <b>Varebeholdninger</b>                 |             | <b>1.073.049</b>             | <b>1.728.038</b>             |
| <br>                                    |             |                              |                              |
| Udskudt skat                            |             | 0                            | 11.282                       |
| Tilgodehavende selskabsskat             |             | 1.820                        | 2.124                        |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b>1.820</b>                 | <b>13.406</b>                |
| <br>                                    |             |                              |                              |
| Andre værdipapirer og kapitalandele     |             | 263.271                      | 257.043                      |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>    |             | <b>263.271</b>               | <b>257.043</b>               |
| <br>                                    |             |                              |                              |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b>1.143.826</b>             | <b>0</b>                     |
| <br>                                    |             |                              |                              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |             | <b>2.481.966</b>             | <b>1.998.487</b>             |
| <br>                                    |             |                              |                              |
| <b>Aktiver</b>                          |             | <b>4.179.696</b>             | <b>4.021.907</b>             |

## Balance pr. 31.08.2019

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 126.000                      | 126.000                      |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>539.513</u>               | <u>139.193</u>               |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>665.513</u></b>        | <b><u>265.193</u></b>        |
| Udskudt skat                                       |             | <u>28.012</u>                | <u>0</u>                     |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>28.012</u></b>         | <b><u>0</u></b>              |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>532.544</u>               | <u>2.068.861</u>             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 2           | <b><u>532.544</u></b>        | <b><u>2.068.861</u></b>      |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2           | 36.079                       | 305.793                      |
| Bankgæld   |             | 0                            | 55.128                       |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 1.415.994                    | 1.211.264                    |
| Anden gæld   |             | <u>1.501.554</u>             | <u>115.668</u>               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>2.953.627</u></b>      | <b><u>1.687.853</u></b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>3.486.171</u></b>      | <b><u>3.756.714</u></b>      |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>4.179.696</u></b>      | <b><u>4.021.907</u></b>      |
| Eventualforpligtelser                              | 3           |                              |                              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 4           |                              |                              |

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 126.000                                 | 139.193  | 265.193              |
| Årets resultat            | 0                                       | 400.320  | 400.320              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>126.000</b>                          | <b>539.513</b>   | <b>665.513</b>       |

## Noter

|   | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                |                |
| Gager og lønninger                                | 260.000        | 200.000        |
| Andre omkostninger til social sikring             | 0              | 172            |
| Andre personaleomkostninger                       | 9.519          | 9.108          |
|   | <b>269.519</b> | <b>209.280</b> |
| <br>  |                |                |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>1</b>       | <b>1</b>       |

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017/18<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|---|---|---|--|
| <b>2. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |   |   |   |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 36.079  | 305.793   | 532.544   | 399.372                                |
|   | <b>36.079</b>   | <b>305.793</b>  | <b>532.544</b>  | <b>399.372</b>                         |

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Faurby Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31.08.2019, 1.691 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter samt salg af varer og tjenesteydelser, som er indregnet, når levering til køber har fundet sted.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets varekøb til videresalg.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |          |
|---|----------|
| Bygninger                               | 20-25 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver under opførelse afskrives ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, er grunde optaget til kostpris.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.