

FAURSKOV DEVELOPMENT A/S

Faurskov Allé 6
5560 Aarup

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/01/2019

Uffe Uhrenholt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FAURSKOV DEVELOPMENT A/S Faurskov Allé 6 5560 Aarup Telefonnummer: 63788400 e-mailadresse: info@faurskov-gods.dk CVR-nr: 27336957 Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018
Bankforbindelse	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København V
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har aflagt årsrapporten for 2017/2018. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til genralforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 31/01/2019

Direktion

Frank Uhrenholt

Uffe Uhrenholt

Bestyrelse

Frank Uhrenholt

Majse Mari-Ann Uhrenholt

Hans Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FAURSKOV DEVELOPMENT A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FAURSKOV DEVELOPMENT A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den, 31/01/2019

Johnny Bækholm , mne29445
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter projektudvikling, byggeri, køb og salg af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er realiseret et resultat på 1.275 tkr. mod -35 tkr. i forudgående år, hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

Usikkerhed eller udsædvanlige forhold der har påvirket indregningen

Der har ikke været usikkerhed eller udsædvanlige forhold der har påvirket indregningen.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til regnskabsaflæggelsen efter vores opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne fremrykke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringen af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af boligprojekt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og så fremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til annonce og reklame, markedsføring og administration m.v.

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives over deres forventede brugstid.

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

Driftsmateriel og inventar 3-10 år

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de 100% ejende datterselskaber er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem

overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Selskabsskatten beregnes med 22%

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Varebeholdninger

Boligprojekt måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for boligprojekt omfatter kostpris for byggeomkostninger og renter af lån optaget til finansiering af byggeriet, indtil byggeriets færdiggørelse.

Nettorealiseringsværdien for boligprojekt opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes uden hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Hensættelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles, som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.315.455	678.570
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-12.488	-13.901
Resultat af ordinær primær drift		2.302.967	664.669
Øvrige finansielle omkostninger	3	-668.078	-708.979
Ordinært resultat før skat		1.634.889	-44.310
Skat af årets resultat	4	-359.676	9.744
Årets resultat		1.275.213	-34.566
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.275.213	-34.566
I alt		1.275.213	-34.566

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.949	21.438
Materielle anlægsaktiver i alt	5	8.949	21.438
Anlægsaktiver i alt		8.949	21.438
Fremstillede varer og handelsvarer		29.794.225	34.384.411
Varebeholdninger i alt	6	29.794.225	34.384.411
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12.982
Udskudte skatteaktiver		112.792	115.575
Tilgodehavende skat		0	30.289
Andre tilgodehavender		3.752.669	184
Tilgodehavender i alt		3.865.461	159.030
Likvide beholdninger		1.356.700	81.864
Omsætningsaktiver i alt		35.016.386	34.625.305
Aktiver i alt		35.025.335	34.646.743

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	7	5.200.000	5.200.000
Overført resultat		1.277.118	1.905
Egenkapital i alt		6.477.118	5.201.905
Andre hensatte forpligtelser	8	491.250	506.250
Hensatte forpligtelser i alt		491.250	506.250
Gæld til realkreditinstitutter		6.240.997	7.716.826
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	6.240.997	7.716.826
Gæld til realkreditinstitutter		284.478	256.453
Gæld til banker		8.821.256	8.516.849
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		11.955.591	12.076.857
Skyldig selskabsskat		356.893	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		397.752	371.603
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		21.815.970	21.221.762
Gældsforpligtelser i alt		28.056.967	28.938.588
Passiver i alt		35.025.335	34.646.743

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	5.200.000	1.905	5.201.905
Årets resultat		1.275.213	1.275.213
Egenkapital, ultimo	5.200.000	1.277.118	6.477.118

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Løn og gager	0	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke haft ansatte i indeværende år.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.488	14
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	0	0
	<u>12.488</u>	<u>14</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Renteudgifter til moderselskab	259.023	269
Øvrige finansielle omkostninger	409.055	440
	<u>668.078</u>	<u>709</u>

4. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Aktuel skat	356.893	-30
Ændring af udskudt skat	2.783	20
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>359.676</u>	<u>-10</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	104.861
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	104.861
Af- og nedskrivning primo	83.424
Årets afskrivning	12.488
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	95.912
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.949

6. Varebeholdninger i alt

Boligprojekt.

I posten er indregnet renter af lån optaget til finansiering af boligprojektet på t.kr. 964 t.kr.

7. Registreret kapital mv.

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Indbetalt aktiekapital ved stiftelse	5.200.000	5.200
	5.200.000	5.200

Aktiekapitalen er fordelt i aktier á kr. 1.000 og multipla heraf.

8. Andre hensatte forpligtelser

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Primo	506.250	600
Årets regulering	-15.000	-94
Ultimo	491.250	506

9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.525.475	284.478	6.240.997	5.193.199
	6.525.475	284.478	6.240.997	5.193.199

10. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med FU 1 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme (varebeholdninger).

Der er udstedt ejerpantebreve på ialt kr. 25 mio, der giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør kr. 29,8 mio. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut på kr. 8,8 mio.

Herudover er ejerforeningens vedtægter tinglyst panthæftende med 1. prioritets panteret i hver enkelt lejlighed for 29 t.kr. til sikkerhed for den til en hver tid ejeres forpligtelse overfor ejerforeningen.

Selskabet har kautioneret for følgende selskabers gæld til Danske Bank: Fauskov Gods A/S, Uhrenholdt Skovbrug ApS og Helmershøj Plantage A/S