

# FAURSKOV DEVELOPMENT A/S

Faurskov Allé 6  
5560 Aarup

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/12/2017**

---

**Hans Andersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	FAURSKOV DEVELOPMENT A/S Faurskov Allé 6 5560 Aarup  Telefonnummer: 63788400 e-mailadresse: info@faurskov-gods.dk  CVR-nr: 27336957 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København V
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017195251

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har aflagt årsrapporten for 2016/2017. 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 indeholder efter vores opfattelse en revisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 07/12/2017

## Direktion

Frank Uhrenholt

Uffe Uhrenholt

## Bestyrelse

Frank Uhrenholt

Hans Andersen

Majse Mari-Ann Uhrenholt

# 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 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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, 07/12/2017

Claus Kolin  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Johnny Bækholm  
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 -35 t.kr. mod 757 t.kr. i foregående år, hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

## Usikkerheder eller usædvanlige forhold der har påvirket indregningen

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

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

## Den forventede udvikling

Der forventes et resultat for 2017/2018 på niveau med 2016/2017.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip 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.

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 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 såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne udgifter

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

### 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% ejede 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 anskaffelsen 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 salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes uden hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>678.570</b>	<b>2.127.573</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-13.901	-20.963
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>664.669</b>	<b>2.106.610</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	0	938
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-708.979	-1.137.424
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-44.310</b>	<b>970.124</b>
Skat af årets resultat .....	5	9.744	-213.443
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-34.566</b>	<b>756.681</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-34.566	756.681
<b>I alt .....</b>		<b>-34.566</b>	<b>756.681</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		21.438	35.339
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>21.438</b>	<b>35.339</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.438</b>	<b>35.339</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		34.384.411	36.859.512
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>34.384.411</b>	<b>36.859.512</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		12.982	9.686
Udskudte skatteaktiver .....		115.575	136.120
Tilgodehavende skat .....		30.289	0
Andre tilgodehavender .....		184	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>159.030</b>	<b>145.806</b>
Likvide beholdninger .....		81.864	10.382
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>34.625.305</b>	<b>37.015.700</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>34.646.743</b>	<b>37.051.039</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....	8	5.200.000	5.200.000
Overført resultat .....		1.905	36.471
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.201.905</b>	<b>5.236.471</b>
Andre hensatte forpligtelser .....	9	506.250	600.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>506.250</b>	<b>600.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.716.826	9.324.043
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>10</b>	<b>7.716.826</b>	<b>9.324.043</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		256.453	0
Gæld til banker .....		8.516.849	9.171.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	4.190
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		12.076.857	12.112.311
Skyldig selskabsskat .....		0	237.858
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		371.603	364.843
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.221.762</b>	<b>21.890.525</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>28.938.588</b>	<b>31.214.568</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>34.646.743</b>	<b>37.051.039</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	5.200.000	36.471	5.236.471
Årets resultat .....		-34.566	-34.566
Egenkapital, ultimo .....	5.200.000	1.905	5.201.905

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 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

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.901	21
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	0	0
	<u>13.901</u>	<u>21</u>

## 3. Andre finansielle indtægter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Renteindtægter fra moderselskab	0	1
Renter pengeinstitutter	0	0
	<u>0</u>	<u>1</u>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Renteudgifter til moderselskab	268.570	271
Øvrige finansielle omkostninger	440.409	866
	<u>708.979</u>	<u>1.137</u>

## 5. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Aktuel skat	-30.289	238
Ændring af udskudt skat	20.545	-24
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-9.744</u>	<u>213</u>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	130.862
Tilgang	0
Afgang	-26.001
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>104.861</u></b>
Af- og nedskrivning primo	95.523
Årets afskrivning	13.901
Tilbageførsel ved afgang	-26.001
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>84.423</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>21.438</u></b>

## 7. Varebeholdninger i alt

### Boligprojekt.

I posten er indregnet renter af lån optaget til finansiering af boligprojektet på t.kr. 1.124.

## 8. Registreret kapital mv.

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Indbetalt aktiekapital ved stiftelse	5.200.000	5.200
	<u>5.200.000</u>	<u>5.200</u>

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

## 9. Andre hensatte forpligtelser

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Primo	600.000	600
Årets regulering	-93.750	0
Ultimo	506.250	600

## 10. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.973.279	256.453	7.716.826	6.461.869
	<b>7.973.279</b>	<b>256.453</b>	<b>7.716.826</b>	<b>6.461.869</b>

## 11. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FU I 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 kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 12. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme (varebeholdninger).

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 25 mio., der giver pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør kr. 34,4 mio. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut på kr. 8,5 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 forpligtelser overfor ejerforeningen.

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