

FAURSKOV DEVELOPMENT A/S

Faurskov Allé 6
5560 Aarup

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

15/12/2016

Hans Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FAURSKOV DEVELOPMENT A/S Faurskov Allé 6 5560 Aarup Telefonnummer: 64414041 e-mailadresse: info@faurskovgods.com CVR-nr: 27336957 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
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 2015/2016. 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.

Middelfart, den 15/12/2016

Direktion

Frank Uhrenholt

Uffe Uhrenholt

Bestyrelse

Frank Uhrenholt

Hans Andersen

Majse Mari-Ann Uhrenholt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FAURSKOV DEVELOPMENT A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FAURSKOV DEVELOPMENT A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 handlinger 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 15/12/2016

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 757 t.kr. mod -1.174 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 regnskabsafslutning

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 2016/2017 på niveau med 2015/2016.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes uden hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.127.573	415.658
Personaleomkostninger	1	0	-78.485
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-20.963	-26.018
Resultat af ordinær primær drift		2.106.610	311.155
Andre finansielle indtægter	3	938	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-1.137.424	-1.722.987
Ordinært resultat før skat		970.124	-1.411.832
Skat af årets resultat	5	-213.443	237.710
Årets resultat		756.681	-1.174.122
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		756.681	-1.174.122
I alt		756.681	-1.174.122

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.339	56.302
Materielle anlægsaktiver i alt	6	35.339	56.302
Anlægsaktiver i alt		35.339	56.302
Fremstillede varer og handelsvarer		36.859.512	47.575.764
Varebeholdninger i alt	7	36.859.512	47.575.764
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.686	0
Udskudte skatteaktiver		136.120	111.705
Tilgodehavende skat		0	330.943
Andre tilgodehavender		0	481
Tilgodehavender i alt		145.806	443.129
Likvide beholdninger		10.382	57.328
Omsætningsaktiver i alt		37.015.700	48.076.221
Aktiver i alt		37.051.039	48.132.523

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	8	5.200.000	5.200.000
Overført resultat		36.471	-720.210
Egenkapital i alt	9	5.236.471	4.479.790
Andre hensatte forpligtelser	10	600.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		600.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		9.324.043	12.108.073
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	9.324.043	12.108.073
Gæld til banker		9.171.323	18.419.664
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.190	103
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		12.112.311	12.651.244
Skyldig selskabsskat		237.858	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		364.843	473.649
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		21.890.525	31.544.660
Gældsforpligtelser i alt		31.214.568	43.652.733
Passiver i alt		37.051.039	48.132.523

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	5.200.000	-720.210	4.479.790
Årets resultat		756.681	756.681
Egenkapital, ultimo	5.200.000	36.471	5.236.471

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Løn og gager	0	78
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	0	78

Selskabet har ikke haft ansatte i indeværende år.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.963	26
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	0	0
	20.963	26

3. Andre finansielle indtægter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Renteindtægter fra moderselskab	938	0
Renter pengeinstitutter	0	0
	938	0

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Renteudgifter til moderselskab	271.220	371
Øvrige finansielle omkostninger	866.204	1.352
	1.137.424	1.723

5. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Aktuel skat	237.858	-331
Ændring af udskudt skat	-24.415	93
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>213.443</u>	<u>-238</u>

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	130.862
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>130.862</u>
Af- og nedskrivning primo	74.560
Årets afskrivning	20.963
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>95.523</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>35.339</u>

7. Varebeholdninger i alt

Boligprojekt.

I posten er indregnet renter af lån optaget til finansiering af boligprojektet på t.kr. 1.211.

8. Registreret kapital mv.

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Indbetalt aktiekapital ved stiftelse	5.200.000	5.100
Aktiekapitaludvidelse	0	100
	<u>5.200.000</u>	<u>5.200</u>

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

9. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	5.200.000	-720.210	4.479.790
Årets resultat	0	756.681	756.681
Egenkapital ultimo	5.200.000	36.471	5.236.471

10. Andre hensatte forpligtelser

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Primo	0	0
Årets regulering	600.000	0
Ultimo	600.000	0

11. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	9.324.043	0	9.324.043	7.993.868
	9.324.043	0	9.324.043	7.993.868

12. 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

13. 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 2016 udgør kr. 36,9 mio. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut på kr. 9,2 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.

14. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Faurskov Development A/S ejes 100% af Faurskov Gods A/S.

15. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Indregning af udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver samt hensættelser.