

# **A/S Faaborg Investment**

Storegade 67 1. tv, 6100 Haderslev  
CVR-nr. 47 71 19 16

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.03.16

Torben Frees Faaborg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

A/S Faaborg Investment  
Storegade 67 1. tv  
6100 Haderslev  
Hjemsted: Haderslev  
CVR-nr.: 47 71 19 16

---

---

**Bestyrelse**

---

Torben Frees Faaborg  
Morten Frees Faaborg  
Carsten Frees Faaborg  
Jens Erik Skovvang

---

---

**Direktion**

---

Torben Frees Faaborg

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for A/S Faaborg Investment.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 29. januar 2016

**Direktionen**

Torben Frees Faaborg

**Bestyrelsen**

Torben Frees Faaborg

Morten Frees Faaborg

Carsten Frees Faaborg

Jens Erik Skovvang

## Til kapitalejeren i A/S Faaborg Investment

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Faaborg Investment for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Haderslev, den 29. januar 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Lindholm Mikkelsen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og udlejning af fast ejendom, investering i værdipapirer og anden hermed forbunden formueforvaltning af egne midler.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6 og en nettoleje på DKK.705.634. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje DKK	Afkastprocent				
	7,00	6,00	5,00	4,00	3,00
705.434	10.080.477	11.760.557	14.112.669	17.640.836	23.521.114

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 641.997 mod DKK -61.635 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.837.572.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>353.811</b>	<b>420.593</b>
1	Personaleomkostninger	-194.611	-214.545
	Andre driftsomkostninger	45.332	166.707
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>204.532</b>	<b>372.755</b>
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	939.161	379.861
	Andre finansielle indtægter	218	50
	Andre finansielle omkostninger	-333.066	-814.301
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>606.313</b>	<b>-434.390</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>810.845</b>	<b>-61.635</b>
2	Skat af årets resultat	-168.848	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>641.997</b>	<b>-61.635</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	Overført resultat	41.997	-661.635
	<b>I alt</b>	<b>641.997</b>	<b>-61.635</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	11.459.907	11.459.907
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.459.907</b>	<b>11.459.907</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.360.566	4.356.311
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.360.566</b>	<b>4.356.311</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.820.473</b>	<b>15.816.218</b>
	Andre tilgodehavender	19.266	11.040
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>19.266</b>	<b>11.040</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>19.279</b>	<b>11.040</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.839.752</b>	<b>15.827.258</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	4.337.572	4.295.575
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.837.572</b>	<b>5.795.575</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.790.632	8.066.870
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.790.632</b>	<b>8.066.870</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	227.131	222.266
	Gæld til kreditinstitutter	932.419	782.029
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.000	78.000
	Selskabsskat	119.840	1.338
	Anden gæld	254.158	281.180
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.211.548</b>	<b>1.964.813</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.002.180</b>	<b>10.031.683</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.839.752</b>	<b>15.827.258</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	190.000	210.625
Pensioner	3.956	3.920
Personalemkostninger i øvrigt	655	0

---

I alt	194.611	214.545
-------	---------	---------

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
------------------------------------------	---	---

---

I personaleomkostninger indgår følgende:

Vederlag til direktion	90.000	90.000
------------------------	--------	--------

---

Vederlag til bestyrelse	100.000	120.625
-------------------------	---------	---------

---

**2. Skatter**

Årets aktuelle skat	168.848	0
---------------------	---------	---

---

I alt	168.848	0
-------	---------	---

---

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	14.055.420
Kostpris pr. 31.12.15	14.055.420
Opskrivninger pr. 31.12.14	-2.595.513
Opskrivninger pr. 31.12.15	-2.595.513
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	11.459.907

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 706 og en afkastprocent på 6. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 987. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Investeringssejendommene er i forbindelse med et muligt salg indefor 6 måneder vurderet til DKK 13.500.000, af ekstern mægler.



**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	1.500.000	4.957.211
Forslag til resultatdisponering	0	-661.636
Saldo pr. 31.12.14	1.500.000	4.295.575
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	1.500.000	4.295.575
Forslag til resultatdisponering	0	41.997
Saldo pr. 31.12.15	1.500.000	4.337.572

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Egenkapital** - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.500	1.000

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	227.131	6.873.668	8.017.763	8.289.136

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i ejendomme for i alt t.DKK 200. Ejerpantebrevene er alle i selskabets behold.

**7. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der givet pant i værdipapirer i depot, hvid regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.361.