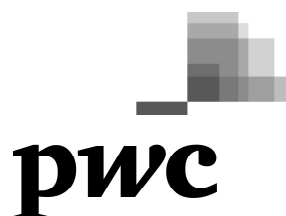

DeFacto Ejendomme A/S

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 26 51 74 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /6 2014

Finn Dreier
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for DeFacto Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 3. juni 2014

Direktion

Finn Dreier

Bestyrelse

Finn Dreier

Charlotte Engberg Dreier

Michael Engberg Drejer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i DeFacto Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DeFacto Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. I årsrapporten for lejer er der afkræftende konklusion vedrørende tilstrækkelig kapital og likviditet, da selskabets bankforbindelse ikke har afgivet bindende likviditetstilsagn. Som konsekvens heraf tager vi forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift, da vi mener, at årsrapporten burde være aflagt efter realisationsprincippet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 3. juni 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

DeFacto Ejendomme A/S
Niels Foghs Vej 4
8270 Højbjerg

Telefon: 86 17 24 33

Telefax: 86 17 24 32

CVR-nr.: 26 51 74 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Finn Dreier
Charlotte Engberg Dreier
Michael Engberg Dreier

Direktion

Finn Dreier

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Advokat

Abel & Skovgård Larsen
Sønder Allé 9
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Sydbank A/S
Store Torv 12
8000 Aarhus C

Beretning

Årsrapporten for DeFacto Ejendomme A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet er udlejning af ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 235.798, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 253.159.

Kapitalberedskabet

Ledelsen er opmærksom på selskabslovens bestemmelser om kapitaltab og følger driften nøje. Ledelsen har sat ejendommen til salg og forventer et provenu, der inddækker den negative egenkapital.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		328.953	324.785
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-103.718	-104.406
Resultat før finansielle poster		225.235	220.379
Finansielle indtægter	1	29.696	28.842
Finansielle omkostninger	2	-478.590	-576.634
Resultat før skat		-223.659	-327.413
Skat af årets resultat	3	-12.139	-17.014
Årets resultat		-235.798	-344.427

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	-235.798	-344.427
	-235.798	-344.427

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		2.227.058	2.292.776
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.341	64.341
Materielle anlægsaktiver	4	2.253.399	2.357.117
Anlægsaktiver		2.253.399	2.357.117
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		379.375	605.885
Tilgodehavender		379.375	605.885
Likvide beholdninger		402	552
Omsætningsaktiver		379.777	606.437
Aktiver		2.633.176	2.963.554

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-753.159	-517.361
Egenkapital	5	-253.159	-17.361
Hensættelse til udskudt skat	6	121.898	124.392
Hensatte forpligtelser		121.898	124.392
Gæld til realkreditinstitutter		2.366.346	2.489.202
Langfristet gæld	7	2.366.346	2.489.202
Gæld til realkreditinstitutter	7	124.583	118.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.779	113.020
Selskabsskat		14.633	19.068
Anden gæld		162.096	117.137
Kortfristet gæld		398.091	367.321
Gældsforpligtelser		2.764.437	2.856.523
Passiver		2.633.176	2.963.554
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.696	28.842
	29.696	28.842
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	441
Andre finansielle omkostninger	478.590	576.193
	478.590	576.634
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	14.633	19.068
Regulering af udskudt skat tidligere år	-2.494	-2.054
	12.139	17.014
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat	-55.915	-81.853
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	70.542	98.867
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-2.488	0
	12.139	17.014

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	2.912.904	190.000
Kostpris 31. december	2.912.904	190.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	620.128	125.659
Årets afskrivninger	65.718	38.000
Ned- og afskrivninger 31. december	685.846	163.659
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.227.058	26.341
Afskrives over	40 år	5 år

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-517.361	-17.361
Årets resultat	0	-235.798	-235.798
Egenkapital 31. december	500.000	-753.159	-253.159

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Materielle anlægsaktiver	121.898	124.392
	121.898	124.392

Noter til årsrapporten

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.832.558	1.948.277
Mellem 1 og 5 år	533.788	540.925
Langfristet del	2.366.346	2.489.202
Inden for 1 år	124.583	118.096
	2.490.929	2.607.298

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.227.058	2.292.776
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 700, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.227.058	2.292.776
--	-----------	-----------

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders kreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

DeFacto Holding A/S, Niels Foghs Vej 4, 8270 Højbjerg Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

DeFacto AS, Højbjerg, Danmark Tilknyttet virksomhed

Transaktioner

Selskabet udlejer lokaler til DeFacto AS til en årlig leje på TDKK 403. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

DeFacto Holding A/S, Niels Foghs Vej 4, 8270 Højbjerg

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DeFacto Ejendomme A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra udlejningsejendom og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskaberne og søsterselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.