

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Faaborg Ejendomsinvest ApS

CVR. nr. 30 48 64 20

Årsrapport for 2013

Godkendt på generalforsamlingen

26/5 2014

Dirigent:





KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Faaborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. april 2014

DIREKTION



Jens-Erik Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Faaborg Ejendomsinvest ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Faaborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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, 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

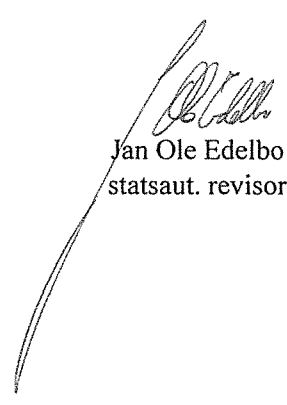
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**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.

Svendborg, den 4. april 2014

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jan Ole Edelbo
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Faaborg Ejendomsinvest ApS
Assensvej 320B
5642 Millinge

CVR. nr. 30 48 64 20

Hjemstedskommune: Faaborg - Midtfyn

Regnskabsår: 7

DIREKTION:

Jens-Erik Hansen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen
jm@edelbo.dk

EJERFORHOLD:

Selskabet er 100 % ejet af
J E Holding, Faaborg ApS
Assensvej 320B
5642 Millinge

LEDELSESBERETNING

AKTIVITETER:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD:

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRET:

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på kr. -710.368

Årets resultat er påvirket af en nedskrivning på ejendommen på t. kr. 1.215.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING:

Selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser jf. selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at selskabets lovpligtige minimumskapital på sigt vil blive retableret via egen indtjening. I modsat fald vil ledelsen i henhold til selskabsloven gennemføre de nødvendige tiltag til kapitalens retablering.

RESULTATFORDELING:

Årets resultat foreslås anvendt således:

Udbytte	0
Overført til næste år	<u>-710.368</u>
Årets resultat	<u>-710.368</u>

Selskabets egenkapital udgør	<u>-36.918</u>
------------------------------------	----------------

svarende til ca. -1% af balancesummen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Faaborg Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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 poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger samt personbil måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

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

Grunde og bygninger	50 år
Personbil	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12-2013

<u>No-</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>ter</u>		<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
1.	Bruttofortjeneste	600.563	589.382
	Administrationsomkostninger	-14.400	-48.594
	RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	586.163	540.788
	Afskrivninger	-1.380.262	-138.523
	RESULTAT FØR FINANSIERING	-794.099	402.265
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-160.158	-157.689
	RESULTAT FØR SKAT	-954.257	244.577
2.	Skat af årets resultat	243.889	-63.824
	ÅRETS RESULTAT	-710.368	180.753
RESULTATDISPONERING:			
	Udbytte	0	48.800
	Overført til næste år	-710.368	131.953
		-710.368	180.753

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013**AKTIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2013 Kr.</u>	<u>31/12 2012 Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Grunde og bygninger.....	4.000.000	5.327.762
Personbil	271.250	323.750
Anlægsaktiver i alt	4.271.250	5.651.512
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.750
Omsætningsaktiver i alt	0	3.750
LIKVIDE BEHOLDNINGER	111.456	75.776
AKTIVER I ALT	4.382.706	5.731.038

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013**PASSIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2013 Kr.</u>	<u>31/12 2012 Kr.</u>
4. EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-161.918	548.450
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	48.800
	<u>-36.918</u>	<u>722.250</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE:		
5. Udskudt skat	<u>259.763</u>	<u>542.727</u>
6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Prioritetsgæld	2.896.491	3.049.991
Gældsbevejs	300.000	0
Anfordringslån	<u>650.000</u>	<u>950.000</u>
	<u>3.846.491</u>	<u>3.999.991</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	152.000	152.000
Gæld til moderselskab	19.401	0
Gæld til søsterselskab	2.508	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	39.075	23.151
Anden gæld	<u>100.386</u>	<u>290.920</u>
	<u>313.370</u>	<u>466.071</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>4.159.861</u>	<u>4.466.061</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.382.706</u>	<u>5.731.038</u>
7. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	2013	2012
	Kr.	Kr.

1. BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne lejeindtægter og direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.

2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Regulering skat tidligere år	0	2.683
Skat af årets skattepligtige indkomst	39.075	23.150
Regulering udskudt skat	-282.964	37.991
	<u>-243.889</u>	<u>63.824</u>

2013
Kr.

3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	Grund og bygninger	Personbil
Anskaffelsessum primo	6.001.400	350.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>6.001.400</u>	<u>350.000</u>
Afskrivninger primo	673.638	26.250
Årets afskrivninger	1.327.762	52.500
Afskrivninger ultimo	<u>2.001.400</u>	<u>78.750</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>4.000.000</u>	<u>271.250</u>

NOTER

		2013 Kr.
4. EGENKAPITAL:		
	Anpartskapital	Overført resultat
Saldo primo	125.000	548.450
Overført af årets resultat	0	-710.368
	125.000	-161.918

	2013 Kr.	2012 Kr.
5. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	542.727	504.736
Regulering udskudt skat	-282.964	37.991
	259.763	542.727

6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	Skattemæssig kursværdi	Nom. restgæld	Nom. restgæld
Realkredit Danmark	3.015.114	3.048.491	3.201.991
Gældsbev.	300.000	300.000	0
Anfordringslån	650.000	650.000	950.000
	3.965.114	3.998.491	4.151.991

Heraf forfalder ca. kr. 2.720.000 efter 5 år.

7. SIKKERHEDSSTILLELSE, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark er tinglyst 1. prioritetspant i Energivej 1, Faaborg.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er tinglyst ejerpantebrev kr. 2.270.000 i Energivej 1, Faaborg.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Faaborg Dyrehospital A/S' engagement med Danske Bank. Engagementet udgør ultimo regnskabsåret kr. 0.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JE Holding, Faaborg ApS.
Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.