

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSVIRKSOMHED I/S

EGET EKSEMPLAR

FAABORG EJENDOMSINVEST APS

ÅRSRAPPORT FOR 2012

CVR. nr. 30 48 64 20

Godkendt på generalforsamlingen

23/3 2013

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. 27265715

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

SIDE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. januar 2013

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 2012, 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

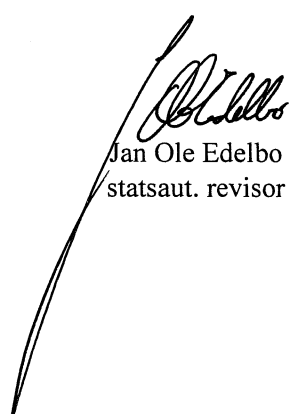
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 16. januar 2013

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed I/S



Jan Ole Edelbo
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Faaborg Ejendomsinvest ApS
Energivej 1
5600 Faaborg

CVR. nr. 30 48 64 20

Hjemstedskommune: Faaborg - Midtfyn

Regnskabsår: 6

DIREKTION:

Jens-Erik Hansen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed I/S
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

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

EJERFORHOLD:

Selskabet er 100 % ejet af
J E Holding, Faaborg ApS
Energivej 1
5600 Faaborg

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 overskud på kr. 180.752

som betragtes som tilfredsstillende.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING:

Selskabet forventer også et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

RESULTATFORDELING:

Årets overskud foreslås anvendt således:

Udbytte	48.800
Overført til næste år	<u>131.952</u>
Årets resultat	<u>180.752</u>

Selskabets egenkapital udgør 722.250

svarende til ca. 13% af balancesummen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Faaborg Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012 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.

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

Ejendom og bil er optaget til anskaffelsessum tillagt forbedringer og fratrasket akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventede brugstid.

Bygninger.....	50 år
Bil.....	5 år

med scrapværdi 25 %.

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 gældsmetode 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 25 %.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12-2012

No- ter	2012 Kr.	2011 Kr.
1. Bruttofortjeneste	589.382	615.096
Administrationsomkostninger	-48.594	-18.260
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	540.788	596.836
Afskrivninger	-138.523	-155.273
RESULTAT FØR FINANSIERING	402.265	441.563
Finansielle indtægter	0	47.987
Finansielle omkostninger	-157.689	-264.086
RESULTAT FØR SKAT	244.577	225.463
2. Skat af årets resultat	-63.824	-38.479
ÅRETS RESULTAT	180.752	186.984
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte	48.800	96.600
Overført til næste år	131.952	90.384
	180.752	186.984

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**AKTIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2012 Kr.</u>	<u>31/12 2011 Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Grunde og bygninger.....	5.327.762	5.440.035
Personbil	323.750	0
Anlægsaktiver i alt	5.651.512	5.440.035
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.750	0
Omsætningsaktiver i alt	3.750	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER	75.776	126.655
AKTIVER I ALT	5.731.038	5.566.690

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**PASSIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2012 Kr.</u>	<u>31/12 2011 Kr.</u>
4. EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	548.450	416.498
Foreslået udbytte for regnskabsåret	48.800	96.600
	<u>722.250</u>	<u>638.098</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE:		
5. Udskudt skat	<u>542.727</u>	<u>504.736</u>
6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Prioritetsgæld	3.049.991	3.201.991
Anfordringslån	<u>950.000</u>	<u>950.000</u>
	<u>3.999.991</u>	<u>4.151.991</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	152.000	152.009
Skyldigt sambeskatningsbidrag	23.150	28.350
Anden gæld	<u>290.920</u>	<u>91.506</u>
	<u>466.070</u>	<u>271.865</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSE I ALT	<u>4.466.060</u>	<u>4.423.856</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.731.038</u>	<u>5.566.690</u>
7. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER

	<u>2012</u> <u>Kr.</u>	<u>2011</u> <u>Kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.		
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering skat tidligere år	2.683	-18.219
Skat af årets skattepligtige indkomst	23.150	28.350
Regulering udskudt skat	37.991	28.348
	<u>63.824</u>	<u>38.479</u>
		<u>2012</u> <u>Kr.</u>
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:	<u>Grund og</u> <u>bygninger</u>	<u>Personbil</u>
Anskaffelsessum primo	6.001.400	0
Årets tilgang	0	350.000
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>6.001.400</u>	<u>350.000</u>
Afskrivninger primo	561.365	0
Årets afskrivninger	112.273	26.250
Afskrivninger ultimo	<u>673.638</u>	<u>26.250</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>5.327.762</u>	<u>323.750</u>

NOTER

		2012 Kr.	
4. EGENKAPITAL:			
	Anpartskapital	Overført resultat	
Saldo primo	125.000	416.498	
Overført af årets resultat	0	131.952	
	125.000	548.450	
5. UDSKUDT SKAT:			
	2012 Kr.	2011 Kr.	
Saldo primo	504.736	494.607	
Regulering skat tidligere år	0	-18.219	
Regulering udskudt skat	37.991	28.348	
	542.727	504.736	
6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
	Skattemæssig kursværdi	Nom. restgæld	Nom. restgæld
Realkredit Danmark	3.153.210	3.201.991	3.354.000
Anfordringslån	950.000	950.000	950.000
	4.103.210	4.151.991	4.304.000

Heraf forfalder kr. 2.574.649 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.