

Falen 21 m.fl. A/S
CVR-nr. 16222216
Englandsgade 25
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2016

Dirigent

Navn: Uwe Teichert

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Falen 21 m.fl. A/S
Englandsgade 25
5000 Odense C

CVR-nr.: 16222216
Stiftet: 21.08.1959
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 63142020
Telefax: 63142030

Bestyrelse

Uwe Teichert
Richard Mathias Wilhjem
Karsten Bill Rasmussen
Jens Belling
Jørgen-Erik Witting

Direktion

Merete Vangsøe Simonsen

Bank

Danske Bank
Albani Torv 2-3
5000 Odense C

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Falen 21 m.fl. A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17.05.2016

Direktion

Merete Vangsøe Simonsen

Bestyrelse

Uwe Teichert

Richard Mathias Wilhjelm

Karsten Bill Rasmussen

Jens Belling

Jørgen-Erik Witting

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Falen 21 m.fl. A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Falen 21 m.fl. A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 17.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Therkelsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelsesejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 394 t.kr. mod 1.437 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 682 t.kr. mod 791 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til note 2 i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Nettoreguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 393.991 | 1.436.826 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 594.982 | 1.176.346 |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | <u>310.422</u> | <u>(1.190.905)</u> |
| Driftsresultat | | 1.299.395 | 1.422.267 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 346.288 | 307.001 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(770.776)</u> | <u>(715.034)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 874.907 | 1.014.234 |
| Skat af ordinært resultat | 1 | <u>(192.480)</u> | <u>(223.132)</u> |
| Årets resultat | | <u>682.427</u> | <u>791.102</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>682.427</u> | <u>791.102</u> |
| | | <u>682.427</u> | <u>791.102</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Investeringsejendomme | | 39.004.223 | 37.968.374 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>39.004.223</u> | <u>37.968.374</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>39.004.223</u> | <u>37.968.374</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 10.453.510 | 8.107.034 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 2.863 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 36.104 | 24.287 |
| Tilgodehavender | | <u>10.489.614</u> | <u>8.134.184</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>455.062</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>10.489.614</u> | <u>8.589.246</u> |
| Aktiver | | <u>49.493.837</u> | <u>46.557.620</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>12.516.276</u> | <u>11.833.849</u> |
| Egenkapital | | <u>13.016.276</u> | <u>12.333.849</u> |
| Udskudt skat | | <u>5.308.349</u> | <u>5.115.869</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>5.308.349</u> | <u>5.115.869</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 28.239.445 | 23.153.851 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | <u>0</u> | <u>1.586.429</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>28.239.445</u> | <u>24.740.280</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 218.835 | 392.873 |
| Bankgæld | | 1.376.896 | 2.953.989 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 63.737 | 54.561 |
| Anden gæld | | <u>1.270.299</u> | <u>966.199</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.929.767</u> | <u>4.367.622</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>31.169.212</u> | <u>29.107.902</u> |
| Passiver | | <u>49.493.837</u> | <u>46.557.620</u> |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Ejerforhold | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 11.833.849 | 12.333.849 |
| Årets resultat | 0 | 682.427 | 682.427 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 12.516.276 | 13.016.276 |

Noter

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|----------------|----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Skat af ordinært resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 192.480 | 223.132 |
| | 192.480 | 223.132 |
| | | Investerings- |
| | | ejendomme |
| | | kr. |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 13.588.087 |
| Tilgange | | 440.867 |
| Kostpris ultimo | | 14.028.954 |
| Dagsværdireguleringer primo | | 24.380.287 |
| Årets dagsværdireguleringer | | 594.982 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | 24.975.269 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 39.004.223 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| | <u>Afkast %</u> | <u>Værdi af ejendoms- portefølje</u> | <u>Regnskabs- mæssig værdi</u> | <u>Regulering</u> |
|---|--|--|--|---|
| | 3,5% | 49.880.288 | 39.004.223 | 10.876.065 |
| | 4,0% | 43.762.501 | 39.004.223 | 4.758.279 |
| | 4,5% | 39.004.223 | 39.004.223 | 0 |
| | 5,0% | 35.197.600 | 39.004.223 | (3.806.623) |
| | 5,5% | 32.083.090 | 39.004.223 | (6.921.132) |
| | <u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u> | <u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u> | <u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u> | <u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u> |
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 232.253 | 218.835 | 28.239.445 | 27.381.139 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 160.620 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>392.873</u> | <u>218.835</u> | <u>28.239.445</u> | <u>27.381.139</u> |

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.C. Nielsen, Odense A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den i balancen indregnede 28.458 t.kr. gæld, jf. note 3, er sikret ved pant i investeringsejendom til regnskabsmæssig værdi 39.004 t.kr., jf. note 2.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for eget og moderselskabets bankgæld i alt 10.011 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 39.004 t.kr.

Noter

6. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

K.C. Nielsen, Odense A/S, Odense, v/Fokus Advokater I/S, Englandsgade 25, Odense