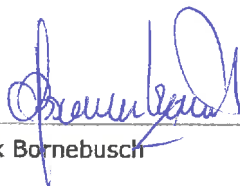


**Falck Schmidt
Ejendomsselskab ApS**
Oslogade 1
5000 Odense C
CVR-nr. 29387885

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.06.2017

Dirigent



Navn: Henrik Bornebusch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS
Oslogade 1
5000 Odense C

CVR-nr.: 29387885

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Jan Falck-Schmidt, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21.06.2017

Direktion

Jan Falck-Schmidt
administrerende direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet indgår i Falck Schmidt koncernen, hvor alle selskaber er økonomisk afhængige af hinanden pga. krydskaution. Selskabet er afhængig af lejeindtægter fra søsterselskabet Falck Schmidt Defence A/S.

Koncernen har realiseret et underskud på 43.517 t.kr. i 2016. Egenkapitalen er negativ og andrager (52.707) t.kr. pr. 31. december 2016. Uagtet der er stor usikkerhed om det, forventer selskabet og koncernen at kunne tilføre den fornødne likviditet til at gennemføre de planlagte aktiviteter i koncernen, hvorfor ledelsen har aflagt årsregnskabet efter going concern. Koncernens fremtid er afhængig af fastholdelse af nuværende kreditter samt optagelse af yderligere lånekapital, som der på nuværende tidspunkt ikke er tilsagn om. Vi tager derfor forbehold for going concern. Vi henviser i øvrigt til note 1.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Oplysningerne i ledelsesberetningen er baseret på, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. Som anført under afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion" finder vi ikke, at selskabet og koncernen kan aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift, hvorfor ledelsesberetningen efter vores opfattelse burde have afspejlet dette.

Odense, den 21.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at beskæftige sig med køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen Oslogade 1, 5000 Odense C er erhvervet i februar 2006. Efterfølgende er der udført omfattende moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder.

Selskabet købte i 2010 ejendommene Havnegade 49 og Havnegade 51 til udlejning. Disse ejendomme er i 2011 og 2012 samlet set renoveret for ca. 10 mio.kr. og yderligere renoveret i 2013 for 0,3 mio.kr.

Årsrapporten udviser i 2016 et overskud på 497 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme udlejes til andre koncernselskaber. Koncernen har i 2016 realiseret betydelige underskud, og der er usikkerhed om, hvorvidt koncernen kan fremskaffe den fornødne likviditet. Såfremt koncernens driftsselskaber ikke kan fortsætte driften, vil selskabet ikke have lejere til selskabets ejendomme. Der henvises til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning		2.280.000	2.280
Andre driftsindtægter		0	359
Andre eksterne omkostninger		(19.899)	(20)
Ejendomsomkostninger		(640.411)	(549)
Bruttoresultat		1.619.690	2.070
Af- og nedskrivninger	2	(711.449)	(711)
Driftsresultat		908.241	1.359
Andre finansielle omkostninger	3	(271.023)	(328)
Resultat før skat		637.218	1.031
Skat af årets resultat	4	(140.173)	(244)
Årets resultat		497.045	787
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		497.045	787
		497.045	787

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		18.013.058	18.724
Materielle anlægsaktiver	5	18.013.058	18.724
 Anlægsaktiver		 18.013.058	 18.724
 Periodeafgrænsningsposter		 126.649	 120
Tilgodehavender		126.649	120
 Likvide beholdninger		 12.808	 11
 Omsætningsaktiver		 139.457	 131
 Aktiver		 18.152.515	 18.855

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		450.597	451
Overført overskud eller underskud		2.241.488	1.744
Egenkapital		2.817.085	2.320
Udskudt skat	6	587.020	543
Hensatte forpligtelser		587.020	543
Gæld til realkreditinstitutter		10.290.769	11.489
Langfristede gældsforpligtelser	7	10.290.769	11.489
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	771.499	770
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.222.090	2.158
Skyldig selskabsskat		96.514	196
Anden gæld		1.367.538	1.379
Kortfristede gældsforpligtelser		4.457.641	4.503
Gældsforpligtelser		14.748.410	15.992
Passiver		18.152.515	18.855
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	450.597	1.744.443	2.320.040
Årets resultat	0	0	497.045	497.045
Egenkapital ultimo	125.000	450.597	2.241.488	2.817.085

Noter

1. Going concern

Selskabet indgår i Falck-Schmidt koncernen, hvor alle selskaber er økonomisk afhængige af hinanden pga. krydskaution. Selskabets og koncernens bankforbindelse har tilkendegivet, at de nuværende kreditfaciliteter vil stå til rådighed frem til 30. juni 2016. Herudover har Industri Udvikling tilført koncernen 6 mio.kr. ved lån ultimo april 2017.

Uden tilførsel af yderligere kapital, som der på nuværende tidspunkt ikke foreligger aftale om, vil koncernen ikke have tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften.

Koncernens selskaber har haft underskud de første 5 måneder af 2017, og resultatet er under budget.

Koncernens bestyrelse og selskabets direktion betragter de nuværende kreditfaciliteter med tillæg af forventning om yderligere tilførsel af lånekapital, som tilstrækkelige til, at selskabet kan fortsætte driften, og årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	711.449	711
	711.449	711
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	93.267	111
Renteomkostninger i øvrigt	177.756	217
	271.023	328
	2016	2015
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	96.514	196
Ændring af udskudt skat	43.659	48
	140.173	244

Noter

	Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	22.606.282
Kostpris ultimo	22.606.282
Opskrivninger primo	600.797
Opskrivninger ultimo	600.797
Af- og nedskrivninger primo	(4.482.572)
Årets afskrivninger	(711.449)
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.194.021)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.013.058

Ejendommen er opført på lejet grund.

6. Udskudt skat

Udskudt skat påhviler materielle anlægsaktiver.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	771.499	770	10.290.769	7.633.166
	771.499	770	10.290.769	7.633.166

8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået kontrakt omkring leje af grunden Oslogade 1 for en 35 årig periode med en årlig lejeafgift på pt. 475 t.kr. Lejemålet er uopsigeligt til 31. marts 2041.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet ejer en bygning beliggende på lejet grund. Ved lejemålets ophør skal grunden afleveres ryddeliggjort samt fri for jordforurening og anden form for forurening. Der er ikke hensat hertil, da der ikke er planer om ikke at bruge ejendommen fremtidigt.

Noter

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Falck-Schmidt A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Følgende selvskyldnerkautionister hæfter fuldstændig solidarisk:

Falck-Schmidt A/S

Falck Schmidt Defence Systems A/S

Falck Schmidt ACE A/S

Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS

Selvskyldnerkaution for alt mellemværende, samt for transport i mellemregninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme, 18.013 t. kr. (2015: 18.724 t.kr.).

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 regskabspost 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter. Der foretages periodisering af lejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skatpligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	Op til 35 år
Forbedringer på bygninger, installationer og inventar	Op til 35 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.