



Falck Jensen Ejendomme ApS

**Søsumvej 10
3660 Stenløse**

CVR nr. 30 36 19 54

Årsrapport for 2015/2016
9. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30. november 2016
Dirigent

Navn: Jens Christian Falck Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015/2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/2016	13
Noter	14-15

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Falck Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015/2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 24. november 2016

Direktion:

Jens Christian Falck Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Falck Jensen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Falck Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi gør i den forbindelse opmærksom på oplysningerne i note 5 på side 15 vedrørende finansielle risikofaktorer samt afsnittet "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" i ledelsesberetningen på side 5. Det fremgår heraf, at selskabet har fået tilsagn fra sine bankforbindelser om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter i indværende regnskabsår og fremefter, og at det er ledelsens vurdering at opretholdelsen af kreditfaciliteterne dækker selskabets kreditbehov i perioden. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen vurderet, at selskabet kan reetablere sin egenkapital ved egen indtjening og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med lov om aktie- og anpartsselskaber § 210 ydet lån til selskabets hovedkapitalejer. Lånet er forrentet og indfriet inden status. Overtrædelsen kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

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.

Albertslund, den 24. november 2016

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Falck Jensen Ejendomme ApS
Søsumvej 10
3660 Stenløse

CVR nr.: 30 36 19 54
Stiftet: 14. marts 2007
Hjemsted: Egedal
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion:

Jens Christian Falck Jensen, Søsumvej 10, 3660 Stenløse

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive handel og investeringsvirksomhed vedrørende fast ejendom, projektudvikling af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 87.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende regnskabsår.

Grundet den finansielle situation på ejendomsmarkedet har det ikke været muligt at afhænde alle de til selskabet tilhørende ejerlejligheder. Udlejningen af disse er således fortsat.

Driftslånaftalen genforhandles hvert år. Det er ledelsens opfattelse, at engagementet med banken ikke er truet af forestående opsigelse. Det er imidlertid normal kutyme, at denne form for engagement kan opsiges med relativ kort varsel.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kreditfaciliteter på nuværende tidspunkt kan opretholdes og er tilstrækkelig til at imødekomme likviditetsbehovet. Årsrapporten aflægges således under forudsætning om fortsat drift.

Af særlige konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Falck Jensen Ejendomme ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen opfylder betingelserne for undladelse heraf, jf. årsregnskabslovens § 110.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet Falck Jensen Holding ApS.

Moderselskabet Falck Jensen Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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 forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationsselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

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

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 2015/2016

	Note		2014/2015 tkr.
Bruttoresultat		408.885	367
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-24.532</u>	<u>-25</u>
Driftsresultat		384.353	342
Andre finansielle indtægter		5.178	19
Andre finansielle omkostninger		<u>-302.251</u>	<u>-318</u>
Resultat før skat		87.280	43
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>-15</u>
Årets resultat		<u>87.280</u>	<u>28</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>87.280</u>	<u>28</u>
I alt disponering		<u>87.280</u>	<u>28</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver	Note		2014/2015 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	8.210.313	8.235
Materielle anlægsaktiver i alt		8.210.313	8.235
Anlægsaktiver i alt		8.210.313	8.235
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.800	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		136.059	131
Andre tilgodehavender		0	1
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	199
Tilgodehavender i alt		172.859	331
Omsætningsaktiver i alt		172.859	331
Aktiver i alt		8.383.172	8.566

Balance pr. 30. juni 2016

Passiver	Note	2014/2015	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-2.355.783	-2.443
Egenkapital i alt		-2.230.783	-2.318
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	6		
Kreditinstitutter		5.880.000	5.880
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	15
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		5.880.000	5.895
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kreditinstitutter		4.581.255	4.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.200	15
Anden gæld		136.500	142
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		4.733.955	4.989
Gældsforpligtigelser i alt		10.613.955	10.884
Passiver i alt		8.383.172	8.566
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/2016

	Selskabs- kapital	Overført resultat
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-2.443.063
Overført fra resultatdisponeringen	0	87.280
Totalindkomst i alt	0	87.280
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	-2.355.783
Samlet egenkapital 30. juni 2016		<u><u>-2.230.783</u></u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2011/2012	Regnskabs- året 2012/2013	Regnskabs- året 2013/2014	Regnskabs- året 2014/2015	Regnskabs- året 2015/2016
Selskabskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

	2014/2015	
	tkr.	
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	24.532	25
Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver i alt	24.532	25
2 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	0	15
Skat af årets resultat i alt	0	15
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	8.283.909	8.284
Anskaffelsessum, ultimo	8.283.909	8.284
Af-/nedskrivninger, primo	-49.064	-24
Årets afskrivninger	-24.532	-25
Af-/nedskrivninger, ultimo	-73.596	-49
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.210.313	8.235
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	199

Oplysninger fordelt på ledelseskategorier i regnskabsåret:

	Tilgode primo	Optagede lån i året	Tilbage- betalt i året	Tilgode ultimo
Tilgode hos kapitalejer	199.321	5.179	204.500	0
I alt for regnskabsåret 2015/2016	199.321	5.179	204.500	0
			Ydede sikkerheds- stillelser	Anvendt rentesats
Tilgode hos kapitalejer			0	10,20
I alt for regnskabsåret 2015/2016			0	10,20

Noter

5 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets finansielle situation - likviditetsrisiko og kapitalberedskab

Selskabet har i lighed med sidste år en stram likviditet og aktiviteten i regnskabsåret har ikke haft det omfang som var forventet. Selskabet har endvidere tabt over 50 % af sin selskabskapital. Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger således af, at der fremskaffes den fornødne likviditet via bankengagement eller egenfinansiering fra hovedaktionær. Selskabets hovedaktionær har bekræftet at ville tilføre den fornødne kapital der er nødvendig for at finansiere driften.

Efterfølgende begivenheder

Langfristede 6 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Kreditinstitutter	0	0	5.880.000	5.880.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	0	0	5.880.000	5.880.000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Falck Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritets- og øvrige bankgæld har selskabet stillet sikkerhed via pant i ejendommen.

Selskabet har endvidere stillet kaution for moderselskabets gæld til Handelsbanken.

9 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer minimum 5% af anpartskapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Falck Jensen Holding ApS, Søsumvej 10, 3660 Stenløse