

Ejendomsselskabet Falen ApS

Egebæksvej 2 G

5000 Odense C

CVR-nr. 32650066

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. april 2016

Kristina Marie Kraft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ejendomsselskabet Falen ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Falen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. januar 2016

Direktion

Kristina Marie Kraft
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Falen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Falen ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 15. januar 2016

Søby Revisorer A/S
Godkendte Revisorer

Palle Søby
Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Falen ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Falen ApS Egebæksvej 2 G 5000 Odense C
CVR-nr.	32650066
Stiftelsesdato	8. december 2009
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Kristina Marie Kraft, Direktør
Revisor	Søby Revisorer A/S Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S CVR-nr.: 19125742

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom til erhvervmæssig benyttelse samt handel med ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 54.327, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 2.528.431, og en egenkapital på kr. 47.034.

Selskabets egenkapital er tabt, men forventes reetableret ved drift over de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Falen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opnået et krav op husleje. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og måles til dagsværdi. Alle former for nedslag er fratrukket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgpris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til

Ejendomsselskabet Falen ApS

Anvendt regnskabspraksis

amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		<u>131.256</u>	<u>86.249</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-49.429</u>	<u>-49.429</u>
Driftsresultat		81.827	36.820
Finansielle indtægter	1	68	72
Finansielle omkostninger	2	<u>-12.245</u>	<u>-12.624</u>
Resultat før skat		69.650	24.268
Skat af årets resultat	3	<u>-15.323</u>	<u>-5.340</u>
Årets resultat		54.327	18.928
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>54.327</u>	<u>18.928</u>
		54.327	18.928

Ejendomsselskabet Falen ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>2.357.957</u>	<u>2.407.386</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.357.957</u>	<u>2.407.386</u>
Anlægsaktiver		<u>2.357.957</u>	<u>2.407.386</u>
Andre tilgodehavender		0	8.558
Udsudte skatteaktiver		<u>21.928</u>	<u>37.251</u>
Tilgodehavender		<u>21.928</u>	<u>45.809</u>
Likvide beholdninger		<u>148.546</u>	<u>118.535</u>
Omsætningsaktiver		<u>170.474</u>	<u>164.344</u>
Aktiver		<u>2.528.431</u>	<u>2.571.730</u>

Ejendomsselskabet Falen ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-77.966	-132.293
Egenkapital	5	47.034	-7.293
Gæld til banker		2.399.147	2.499.147
Deposita		49.500	39.600
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.448.647	2.538.747
Anden gæld		32.750	27.901
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	12.375
Kortfristede gældsforpligtelser		32.750	40.276
Gældsforpligtelser		2.481.397	2.579.023
Passiver		2.528.431	2.571.730
Ejerskab	7		
Usædvanlige forhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	68	72
	<u>68</u>	<u>72</u>
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	12.245	12.624
	<u>12.245</u>	<u>12.624</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	15.323	5.340
	<u>15.323</u>	<u>5.340</u>

4. Grunde og bygninger

	2015
Kostpris 1. januar	2.653.914
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>2.653.914</u>
Afskrivninger 1. januar	-246.528
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets afskrivninger	-49.429
Afskrivninger 31. december	<u>-295.957</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.357.957</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2015	1.910.000

5. Egenkapital

	Primo	Øvrige bevægelser	Forslag til årets resultatfordeling	Ultimo
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	-132.293	0	54.327	-77.966
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>-7.293</u>	<u>0</u>	<u>54.327</u>	<u>47.034</u>

Anpartskapitalen fordelt således: 125.000 anparter á kr. 1, eller multipla heraf.
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år.

Noter

	2015	2014	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter		100.000	1.900.000
Gæld til banker	2.399.147		
Huslejedeposita	49.500	0	49.500
	2.448.647	100.000	1.949.500

7. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Kristina Marie Kraft
Egebæksvej 2 G
5000 Odense C

8. Usædvanlige forhold

Ingen.

9. Eventualforpligtelser

Ingen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 2.399 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.358 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 42.000 tkr. med pant i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.