

**FALKEDAL BYG APS**  
**CVR-NR. 33 58 32 73**

**Årsrapport for**  
**2012**  
**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28/06 2013

---

Steen Falkedal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	12
Balance pr. 31. december 2012	13
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Falkedal Byg ApS.

Årsrapporten aflægges 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 11. juni 2013

### Direktion

Jim Erik Sørensen  
direktør

Steen Falkedal  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Falkedal Byg ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Falkedal Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen.

#### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. juni 2013

#### **TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Madsen  
statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen  
registreret revisor, CMA

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Falkedal Byg ApS  
Strandlyst Alle 23  
2630 Hvidovre

CVR-nr.: 33 58 32 73  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 28. marts 2011  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemsted: Hvidovre

**Direktion**

Jim Erik Sørensen, direktør  
Steen Falkedal, direktør

**Revision**

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vester Voldgade 107  
1552 København V

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Falkedal Byg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er handels- og entreprenørvirksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 50.692, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 25.205.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Falkedal Byg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Varebeholdninger, handelsejendomme

Ejendomme indregnes til kostpris som en varebeholdning eller til nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdier for handelsejendomme opgøres til det beløb som forventes, at kunne indbringes ved salg i normal drift, med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdier opgøres under hensyntagen til omsættelighed og vurdering i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### Gældsforpligtelser

Anden gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>59.672</b>	<b>24.888</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.120	0
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>56.552</b>	<b>24.888</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-107.244</u>	<u>-28.991</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-50.692</b>	<b>-4.103</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-50.692</u></b>	<b><u>-4.103</u></b>
Overført resultat		<u>-50.692</u>	<u>-4.103</u>
		<b><u>-50.692</u></b>	<b><u>-4.103</u></b>

**Balance pr. 31. december 2012****Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.080	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>28.080</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>28.080</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger, handelsejendomme</b>	3	<u>4.141.414</u>	<u>4.076.050</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.441	0
Andre tilgodehavender		3.219	0
Periodeafgrænsningsposter		2.545	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>11.205</u>	<u>24.500</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.152.619</u>	<u>4.100.550</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.180.699</u>	<u>4.100.550</u>

## Balance pr. 31. december 2012

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-54.795	-4.103
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>25.205</u></b>	<b><u>75.897</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.741.027</u>	<u>2.778.452</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>2.741.027</u></b>	<b><u>2.778.452</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	37.200	37.200
Kreditinstitutter	5	12.887	11.727
Modtagne forudbetalinger fra kunder		208.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.335	36.835
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.031.251	1.120.731
Anden gæld		<u>29.294</u>	<u>39.708</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.414.467</u></b>	<b><u>1.246.201</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.155.494</u></b>	<b><u>4.024.653</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.180.699</u></b>	<b><u>4.100.550</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	107.244	28.991
	<u><b>107.244</b></u>	<u><b>28.991</b></u>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo		0
Tilgang i årets løb		31.200
Kostpris ultimo		31.200
Opskrivninger primo		0
		0
Af- og nedskrivninger primo		0
Årets afskrivninger		3.120
		3.120
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>28.080</b></u>
 <b>3 Varebeholdninger, handelsejendomme</b>		
Handelsejendomme, kostpris	4.141.414	4.076.050
	<u><b>4.141.414</b></u>	<u><b>4.076.050</b></u>
 <b>4 Egenkapital</b>		
	Selskabs- kapital	Overført resultat
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		<u>I alt</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapitalopgørelse (fortsat)

Egenkapital primo	80.000	-4.103	75.897
Årets resultat	0	-50.692	-50.692
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>-54.795</b>	<b>25.205</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.555.027	2.592.452
Mellem 1 og 5 år	186.000	186.000
Langfristet del	2.741.027	2.778.452
Inden for et år	37.200	37.200
	<b>2.778.227</b>	<b>2.815.652</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der afgivet pant i handelsejendomme.

Selskabet har udstedt følgende ejerpantebreve, med sikkerhed i selskabets ejendomme:

Realkredit Danmark kr. 1.635.000.

BRF Kredit kr. 1.440.000.