

Ejendomsselskabet Falen ApS
(CVR nr. 32 65 00 66)Egebæksvej 2 G
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT 2014**

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/5-2015


K. Kraft
Dingent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014, aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014, passiver	11
Noter.....	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Falen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. maj 2015

Direktion:



Kristina Marie Kraft

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 – 31. december 2014, 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedr. forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabet har tabt sin egenkapital, og vi henviser i den forbindelse til note 5. Vi er enige i ledelsens betragtning om, at selskabet kan fortsætte driften forudsat at den nødvendige likviditet er til rådighed.

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 7. maj 2015

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Ejendomsselskabet Falen ApS
Svanevej 30
5000 Odense C

CVR-nr.: 32 65 00 66
Stiftet: 8. december 2009
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Kristina Kraft

Revision

SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

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

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende. Ejendommen er kun delvist udlejet, og ejendommen forsøges solgt.

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, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Falen ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til seneste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger.....	50 år	Restværdi 0 %
----------------	-------	---------------

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 afskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2014

<u>Note</u>	<u>2014 i hele kr.</u>	<u>2013 i 1.000 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE	86.249	28
Afskrivninger	-49.429	-49
DRIFTSRESULTAT	36.820	-21
1. Finansielle indtægter	72	0
2. Finansielle omkostninger	-12.625	-13
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	24.267	-34
3. Skat af årets resultat	-5.340	3
ÅRETS RESULTAT	<u>18.927</u>	<u>-31</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	18.927	-31
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	<u>18.927</u>	<u>-31</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2014 i hele kr.</u>	<u>2013 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
4. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	2.407.386	2.445
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.407.386</u>	<u>2.445</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Udskudte skatteaktiver	37.253	42
Andre tilgodehavender	8.558	6
	<u>45.811</u>	<u>48</u>
Likvide beholdninger	<u>118.535</u>	<u>77</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>164.346</u>	<u>125</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.571.732</u>	<u>2.570</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2014 i hele kr.</u>	<u>2013 i 1.000 kr.</u>
5.	EGENKAPITAL:		
	Anpartskapital	125.000	125
	Overført resultat	-132.291	-151
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>-7.291</u>	<u>-26</u>
	 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
6.	Gæld til pengeinstitutter	2.499.147	2.546
	Deposita	<u>39.600</u>	<u>31</u>
		<u>2.538.747</u>	<u>2.577</u>
	 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	<u>40.276</u>	<u>19</u>
		<u>40.276</u>	<u>19</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>2.579.023</u>	<u>2.596</u>
	 PASSIVER I ALT	<u><u>2.571.732</u></u>	<u><u>2.570</u></u>
7.	EVENTUALPOSTER		
8.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
9.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
10.	OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

NOTER

Note	2014 i hele kr.	2013 i 1.000 kr.
1. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter m.v. i øvrigt	72	0
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	12.625	13
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	5.340	-3
	<u>5.340</u>	<u>-3</u>
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014		2.641.714
Årets tilgang		12.200
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2014		<u>2.653.914</u>
Afskrivninger 1. januar 2014		197.099
Afskr. på afhændede aktiver		0
Årets afskrivninger		<u>49.429</u>
Afskr. 31. december 2014		<u>246.528</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>2.407.386</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2014		<u>1.910.000</u>

NOTER

Note

5. **EGENKAPITAL:**

	<u>1/1 2014</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til årets resul- tatfordeling</u>	<u>31/12 2014</u>
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	-151.218	0	18.927	-132.291
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-26.218</u>	<u>0</u>	<u>18.927</u>	<u>-7.291</u>

Anpartskapitalen fordelt således: 125.000 anparter á kr. 1, eller multipla heraf.

Selskabet har tabt sin egenkapital, men det forventes, at denne kan reetableres gennem positiv drift i de kommende år.

6. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/1 2014 gæld i alt</u>	<u>31/12 2014 gæld i alt</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>2.545.935</u>	<u>2.499.147</u>	<u>0</u>	<u>2.449.147</u>

7. **EVENTUALPOSTER M.V.:**

Ingen.

8. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, har selskabet udstedt ejer-pantebreve på i alt t.kr. 42.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.445.

9. **NÆRTSTÅENDE PARTER:****Ejerforhold:**

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

Kristina Marie Kraft
Egebæksvej 2 G
5000 Odense C.

NOTERNote**10. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE
BEGIVENHEDER:**

Ingen.