

Falkoner Allé 12 A-B ApS

CVR-nr. 27 31 72 78

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16/06 2014



Niels Brandt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Falkoner Allé 12 A-B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 2. juni 2014

Direktion



Niels Brandt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Falkoner Allé 12 A-B ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Falkoner Allé 12 A-B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

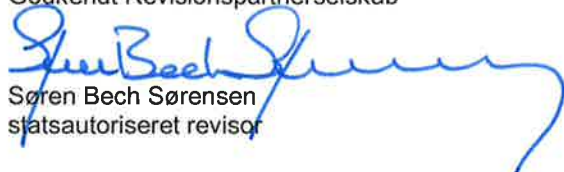
Den uafhængige revisors erklæringer

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 2. juni 2014

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab


Søren Bech Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Falkoner Allé 12 A-B ApS Kronprinsensgade 19 5800 Nyborg CVR-nr.: 27 31 72 78 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Nyborg
Direktion	Niels Brandt
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom til privat og erhverv og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 151.349, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 7.852.857.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttofortjeneste		570.402	-1.391
Personaleomkostninger	1	-946.777	-942
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-376.375	-2.333
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-693.321	-53
Resultat før finansielle poster		-1.069.696	-2.386
Finansielle indtægter	2	130	6
Finansielle omkostninger	3	-674.888	-560
Resultat før skat		-1.744.454	-2.940
Skat af årets resultat	4	1.593.105	732
Årets resultat		-151.349	-2.208
Overført overskud		-151.349	-2.208
		-151.349	-2.208

Balance 31. december

	Note	2013 kr.	2012 i.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		31.753.091	32.026
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		294.786	347
Materielle anlægsaktiver	5	32.047.877	32.373
Anlægsaktiver i alt		32.047.877	32.373
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		195.858	44
Andre tilgodehavender		97.439	78
Selskabsskat		142.675	111
Periodeafgrænsningsposter		6.235	129
Tilgodehavender		442.207	362
Likvide beholdninger		184	6
Omsætningsaktiver i alt		442.391	368
Aktiver i alt		32.490.268	32.741

Balance 31. december

	Note	2013	2012
		kr.	t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		11.279.513	12.371
Overført resultat		-3.551.656	-3.401
Egenkapital	6	7.852.857	9.095
Hensættelse til udskudt skat		3.527.299	3.887
Hensatte forpligtelser i alt		3.527.299	3.887
Gæld til realkreditinstitutter		16.869.845	17.227
Andre kreditinstitutter		2.062.000	160
Langfristede gældsforpligtelser	7	18.931.845	17.387
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	356.730	350
Kreditinstitutter		46.389	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		492.579	481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.939	90
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.027.346	1.159
Selskabsskat		1.362	0
Anden gæld		204.922	292
Kortfristede gældsforpligtelser		2.178.267	2.372
Gældsforpligtelser i alt		21.110.112	19.759
Passiver i alt		32.490.268	32.741
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	919.514	862
Pensioner	0	50
Andre omkostninger til social sikring	12.678	13
Andre personaleomkostninger	14.585	17
	<u>946.777</u>	<u>942</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5
Andre finansielle indtægter	130	1
	<u>130</u>	<u>6</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.597	0
Andre finansielle omkostninger	631.291	560
	<u>674.888</u>	<u>560</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-141.313	-111
Årets udskudte skat	-1.451.792	-621
	<u>-1.593.105</u>	<u>-732</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 0% skat af årets resultat før skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	17.086.421	422.380
Tilgang i årets løb	367.441	0
Kostpris 31. december	<u>17.453.862</u>	<u>422.380</u>
Opskrivninger 1. januar	14.939.752	0
Opskrivninger 31. december	<u>14.939.752</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	74.796
Årets afskrivninger	640.523	52.798
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>640.523</u>	<u>127.594</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>31.753.091</u>	<u>294.786</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 32.000.000.

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	12.371.271	-3.400.307	9.095.964
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.091.758	0	-1.091.758
Årets resultat	0	0	-151.349	-151.349
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>11.279.513</u>	<u>-3.551.656</u>	<u>7.852.857</u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	17.576.515	17.226.575	356.730	15.381.002
Andre kreditinstitutter	160.000	2.062.000	0	2.015.401
	17.736.515	19.288.575	356.730	17.396.403

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Impala Management Corporation A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.227, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 31.753.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 2.062, er der ligeledes givet pant i ovenstående grunde og bygninger,

Der er tinglyst skadesløsbrev på nom. t.kr. 19.000 i ovenstående grunde og bygninger. Skadesløsbrevet er i selskabets behold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Falkoner Allé 12 A-B ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, 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.

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.

Lejeindtægt

Nettoomsætningen 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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.

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 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.