

## Falkoner Allé 12 A-B ApS

CVR-nr. 27 31 72 78

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 08/06 2015



Niels Brandt  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 2. juni 2015

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 2014, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

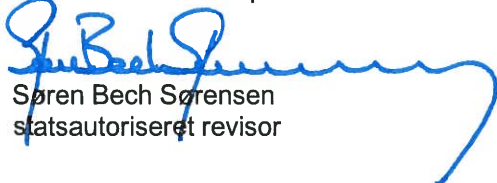
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 2015

**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 2014 udviser et underskud på kr. 623.146, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 7.379.108.

### 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	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.614.771</b>	<b>572</b>
Personaleomkostninger	1	-1.035.572	-946
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>579.199</b>	<b>-374</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-658.872	-694
Andre driftsomkostninger		-93.787	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-173.460</b>	<b>-1.068</b>
Finansielle indtægter	2	70.577	0
Finansielle omkostninger	3	-703.743	-676
<b>Resultat før skat</b>		<b>-806.626</b>	<b>-1.744</b>
Skat af årets resultat	4	183.480	1.593
<b>Årets resultat</b>		<b>-623.146</b>	<b>-151</b>
Overført resultat		-623.146	-151
		<b>-623.146</b>	<b>-151</b>

**Balance 31. december**

	Note	2014	2013
		kr.	t.kr
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		31.105.219	31.753
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1	294
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>31.105.220</b>	<b>32.047</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>31.105.220</b>	<b>32.047</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.187	196
Andre tilgodehavender		0	97
Selskabsskat		0	141
Periodeafgrænsningsposter		45.684	7
<b>Tilgodehavender</b>		<b>126.871</b>	<b>441</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>82.990</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>209.861</b>	<b>441</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>31.315.081</b>	<b>32.488</b>

## Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		11.428.910	11.280
Overført resultat		-4.174.802	-3.551
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>7.379.108</b>	<b>7.854</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.194.422	3.527
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.194.422</b>	<b>3.527</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.506.193	16.870
Andre kreditinstitutter		2.062.000	2.062
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>18.568.193</b>	<b>18.932</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	363.652	357
Kreditinstitutter		0	46
Modtagne forudbetalinger fra kunder		525.465	493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.961	49
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.057.252	1.027
Anden gæld		174.028	203
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.173.358</b>	<b>2.175</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.741.551</b>	<b>21.107</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>31.315.081</b>	<b>32.488</b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	2014	2013
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	941.757	919
Pensioner	50.000	0
Andre omkostninger til social sikring	5.194	12
Andre personaleomkostninger	38.621	15
	<u>1.035.572</u>	<u>946</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	70.577	0
	<u>70.577</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	55.863	44
Andre finansielle omkostninger	647.880	632
	<u>703.743</u>	<u>676</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-141
Årets udskudte skat	-183.480	-1.452
	<u>-183.480</u>	<u>-1.593</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	17.453.862	422.381
Afgang i årets løb	0	-422.380
Kostpris 31. december	<u>17.453.862</u>	<u>1</u>
Opskrivninger 1. januar	14.939.752	0
Opskrivninger 31. december	<u>14.939.752</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	640.523	127.594
Årets afskrivninger	647.872	11.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-138.594
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>1.288.395</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>31.105.219</u></b>	<b><u>1</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 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	11.279.513	-3.551.656	7.852.857
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	149.397	0	149.397
Årets resultat	0	0	-623.146	-623.146
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>11.428.910</u></b>	<b><u>-4.174.802</u></b>	<b><u>7.379.108</u></b>

## 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	17.226.575	16.869.845	363.652	14.990.621
Andre kreditinstitutter	2.062.000	2.062.000	0	1.961.375
	<b>19.288.575</b>	<b>18.931.845</b>	<b>363.652</b>	<b>16.951.996</b>

### 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. 16.870, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 31.105.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 2.062, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.062, der ligeledes er med 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 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra klasse C.

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 gældsmetode 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.

### Gældsforpligtelser

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.