Falkenløwe Ejendomme A/S

CVR-nr. 31 59 95 39

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. juni 2015

Som dirigent:

.....
Ole P. Binderup

Building a better working world

Building a better working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	**1**
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	**3**
Den uafhængige revisors erklæringer	**4**
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	10
Usikkerhed om going concern	12
Finansielle indtægter	12
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	13
Kapitalandele og andre værdipapirer	13
Aktiekapital	13
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	14
Nærtstående parter	14

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Falkenløwe Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Løntoft 9, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	31 59 95 39
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jette Falkeløwe Binderup, formand Else Falkenløwe Ole Peter Binderup
Direktion	Enewald Falkenløwe
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden ejer en ejendom samt aktier i Sindal Specialtegl A/S

Usikkerhed ved indregning og måling

Udlejning af selskabets ejendom sker til Sindal Specialtegl A/S, hos hvem selskabet pr. 31. december 2014 har et tilgodehavende på 439 t.kr. Økonomien hos Sindal Specialtegl A/S er presset, og der er en risiko for, at dette selskabs problemer forstærkes og dermed risiko for, at Sindal Specialtegl A/S ikke over tid kan indfri mellemværendet og fortsætte lejen af ejendommen. Hvis risikoen indtræffer, vil dette medføre nedskrivninger i Falkenløwe Ejendomme A/S i et sådant omfang, at egenkapitalen bliver negativ og dermed også eventuelt påvirke den anvendte forudsætning om fortsat drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat efter skat udviser et overskud på 26 t.kr. Virksomhedens egenkapital pr. 31. december 2014 udgør 31 t.kr. Virksomheden befinder sig, i henhold til selskabslovens § 119, i en kapitaltabssituation. Det er ledelsens forventning, at virksomhedens egenkapital retableres via egen indtjening de kommende år.

Virksomhedens ejendom udlejes til den tilknyttede virksomhed, Sindal Specialtegl A/S, hvor egenkapitalen pr. 31. december 2014 udgør -1.572 t.kr. Ledelsen i Sindal Specialtegl A/S vurderer, at kapitalen i virksomheden kan retableres gennem fremtidig indtjening, eventuelt i kombination med en gældseftergivelse, samt at virksomheden har den fornødne kapital til at videreføre virksomhedens aktiviteter inden for fremstilling af specialtegl. Som følge heraf er årsrapporten for 2014 for Sindal Specialtegl A/S aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Som følge af, at Sindal Specialtegl A/S afsætter sine produkter til byggebranchen, er virksomheden særdeles konjunkturfølsom. Der er i sagens natur derfor en betydelig usikkerhed omkring ledelsens forventninger til et forbedret driftsresultat og dermed også evnen til fortsat at udleje virksomhedens ejendom.

Forventet udvikling

For det kommende regnskabsår forventes et positivt resultat

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Falkenløwe Ejendomme A/S.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 29. juni 2015

Direktionen:

Enewald Falkenløwe

Bestyrelsen:

Jette Falkeløwe Binderup formand	Else Falkenløwe	Ole Peter Binderup

Til kapitalejerne i Falkenløwe Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Falkenløwe Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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 vedrørende forhold i regnskabet
Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til ledelsens årsberetning, hvoraf det fremgår, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som det fremgår af ledelsens årsberetning og note 2 er der usikkerhed omkring værdiansættelsen af en fordring hos selskabets lejer og dermed usikkerhed omkring den anvendte forudsætning.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold
Bestyrelsen har ikke overholdt sine pligter i henhold til selskabsloven, idet der ikke er ført referat af afholdte bestyrelsesmøder. Bestyrelsen kan ifalde ansvar herfor.

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.

Sønderborg, den 29. juni 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Allan Schøne
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Bruttoresultat	**154.054**	**150.874**
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-45.378	-45.378
	Resultat af primær drift	**108.676**	**105.496**
3	Finansielle indtægter	13.676	4.539
	Finansielle omkostninger	-86.885	-77.753
	Resultat før skat	**35.467**	**32.282**
4	Skat af årets resultat	-9.907	-26.543
	Årets resultat	**25.560**	**5.739**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	25.560	5.739
		25.560	**5.739**

Building a better working world

Balance pr. 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.882.358	1.927.736
5	**Materielle anlægsaktiver**	1.882.358	1.927.736
	Anlægsaktiver i alt	1.882.358	1.927.736
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	438.717	221.996
	Tilgodehavender	438.717	221.996
	Likvide beholdninger	530	0
	Omsætningsaktiver i alt	439.247	221.996
	Aktiver i alt	2.321.605	2.149.732

Balance pr. 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Passiver		
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-468.700	-494.260
	Egenkapital i alt	**31.300**	**5.740**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	403.000	412.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**403.000**	**412.000**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	341.432	433.097
8	**Langfristede gældsforpligtelser**	**341.432**	**433.097**
8	Kortfristet del af langfristet gæld	91.665	87.222
	Gæld til banker	0	850
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.320	29.421
	Anden gæld	1.422.888	1.181.402
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.545.873**	**1.298.895**
	Gældsforpligtelser i alt	**1.887.305**	**1.731.992**
	Passiver i alt	**2.321.605**	**2.149.732**

Building a better working world

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2014	500.000	-494.260	5.740
Årets resultat, jf. resultatdisponering		25.560	25.560
Egenkapital pr. 31/12 2014	**500.000**	**-468.700**	**31.300**

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Falkenløwe Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling). Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen og foretager afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger afskrives over:	40 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.
Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2. Usikkerhed om going concern

Virksomhedens ejendom udlejes til den tilknyttede virksomhed, Sindal Specialtegl A/S, hvor egenkapitalen pr. 31. december 2014 udgør -1.572 t.kr. Ledelsen i Sindal Specialtegl A/S vurderer, at kapitalen i virksomheden kan retableres gennem fremtidig indtjening, eventuelt i kombination med en gældseftergivelse, samt at virksomheden har den fornødne kapital til at videreføre virksomhedens aktiviteter inden for fremstilling af specialtegl. Som følge heraf er årsrapporten for 2014 for Sindal Specialtegl A/S aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Som følge af, at Sindal Specialtegl A/S afsætter sine produkter til byggebranchen, er virksomheden særdeles konjunkturfølsom. Der er i sagens natur derfor en betydelig usikkerhed omkring ledelsens forventninger til et forbedret driftsresultat og dermed også evnen til fortsat at udleje selskabets ejendom.

Udlejning af selskabets ejendom sker til Sindal Specialtegl A/S, hos hvem selskabet pr. 31. december 2014 har et tilgodehavende på 439 t.kr.

Økonomien hos Sindal Specialtegl A/S er presset, og der er en risiko for, at dette selskabsproblemer forstærkes og dermed risiko for, at Sindal Specialtegl A/S ikke over tid kan indfri mellemværendet og fortsætte lejen af ejendommen. Hvis risikoen indtræffer, vil dette medføre nedskrivninger i Falkenløwe Ejendomme A/S i et sådant omfang, at egenkapitalen bliver negativ og dermed også eventuelt påvirke den anvendte forudsætning om fortsat drift.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.676	4.539
	13.676	**4.539**

4. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	18.907	7.543
Årets regulering af udskudt skat	-9.000	19.000
	9.907	**26.543**

5. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Grunde og bygninger
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2014	2.200.000
Kostpris pr. 31/12 2014	**2.200.000**
Af- og nedskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2014	272.264
Årets afskrivninger	45.378
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2014	**317.642**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	**1.882.358**

6. Kapitalandele og andre værdipapirer

	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder			
Sindal Specialtegl A/S	100,00	-1.572.349	-99.018

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
7. Aktiekapital		
Aktiekapitalen kr. 500.000, sammensættes således:		
1.000 aktie(r) a kr. 500,00	500.000	500.000
	500.000	**500.000**

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 500.000 de seneste 5 år.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gaeldsforpligtelser forfalder 0 kr. efter mere end fem år.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 433 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, for 1.406 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2014 udgør 1.882 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Falkenløwe-koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber for danske kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

10. Nærtstående parter

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

Navn	Bopæl/Hjemsted
Enewald Falkenløwe	Tværvej 1, Dybbøl, 6400 Sønderborg