KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Falkenløwe Ejendomme A/S

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 19. juni 20 14

Ole Peter Binderup

dirigent

CVR-nr. 31 59 95 39
011996 / CW

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Medlem af KPMG International Cooperative (KPMG International), et schweizisk kooperativ, som alle KPMG-firmaer er selvstændige og uafhængige medlemmer af.

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæringer 3

Ledelsesberetning 5
Selskabsoplysninger 5
Beretning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 7
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Falkenløwe Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 3. juni 2014
Direktion:

Enewald Falkenløwe

Bestyrelse:

Jette Falkenløwe Binderup	Else Falkenløwe	Ole Peter Binderup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Falkenløwe Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Falkenløwe Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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

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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til ledelsens årsberetning samt note 1, hvoraf det fremgår, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som det fremgår af ledelsens årsberetning samt note 1, er der usikkerhed omkring værdiansættelsen af en fordring hos selskabets lejer og dermed usikkerhed omkring den anvendte forudsætning.

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.

Sønderborg, den 3. juni 2014
KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Allan Schøne
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Falkenløwe Ejendomme A/S
Løntoft 9
Ragebøl
6400 Sønderborg

Telefon:	74 48 54 38
CVR-nr.:	31 59 95 39
Stiftet:	27. juni 2008
Hjemstedskommune:	Sønderborg
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jette Falkenløwe Binderup (formand)
Else Falkenløwe
Ole Peter Binderup

Direktion

Enewald Falkenløwe

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. juni 2014.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat efter skat udviser et overskud på 6 tkr. Virksomhedens egenkapital pr. 31. december 2013 udgør 6 tkr.

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 2013 udgør -1.473 tkr. 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 2013 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 leje virksomhedens ejendom.

Virksomhedens forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes et positivt resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Udlejning af selskabets ejendom sker til Sindal Specialtegl A/S, hos hvem selskabet pr. 31. december 2013 har et tilgodehavende på 230 tkr.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Falkenløwe Ejendomme A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncerns danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af egne skattemæssige overskud.

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

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 restværdi 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	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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til nettorealisationsværdi såfremt denne er lavere.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager Falkenløwe Ejendomme A/S som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskat over for skattemyndighederne i takt med betaling af sambeskatningsbidrag.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
Bruttofortjeneste		150.874	153
Afskrivninger	3	-45.378	-45
Resultat af primær drift		105.496	108
Resultat af kapitalandel i dattervirksomhed		0	-637
Finansielle indtægter		4.539	294
Finansielle omkostninger		-77.753	-88
Resultat før skat		32.282	-323
Skat af årets resultat	2	-26.543	-11
Årets resultat		5.739	-334

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.739	-334

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grund og bygninger		1.927.736	1.973
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4	0	0
Anlægsaktiver i alt		1.927.736	1.973
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		229.539	0
AKTIVER I ALT		2.157.275	1.973

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Aktiekapital		500.000	500
Overført resultat		-494.260	-500
Egenkapital i alt		5.740	0
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		412.000	393
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Gæld til realkreditinstitutter		433.097	520
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		87.222	83
Kreditinstitutter		850	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.421	30
Skyldigt sambeskatningsbidrag		7.543	0
Anden gæld		1.181.402	947
		1.306.438	1.060
Gældsforpligtelser i alt		1.739.535	1.580
PASSIVER I ALT		2.157.275	1.973

Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetningen	1
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Nærtstående parter	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetningen

Virksomhedens ejendom udlejes til den tilknyttede virksomhed, Sindal Specialtegl A/S, hvor egenkapitalen pr. 31. december 2013 udgør -1.473 tkr. 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 2013 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 leje selskabets ejendom.

Udlejning af selskabets ejendom sker til Sindal Specialtegl A/S, hos hvem selskabet pr. 31. december 2013 har et tilgodehavende på 230 tkr.

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.

		2013	2012
			tkr.
2	**Skat af årets resultat**		
	Specificeres således:		
	Beregnet skat af årets resultat	7.543	0
	Regulering af udskudt skat	19.000	11
		26.543	11

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Grund og bygninger
Kostpris 1. januar 2013	2.200.000
Afskrivninger 1. januar 2013	226.886
Årets afskrivninger	45.378
Afskrivninger 31. december 2013	272.264
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	1.927.736
Afskrives over	40 år

4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Navn og hjemsted	Ejerandel	Virksomhedskapital
		kr.
Sindal Specialtegl A/S	100 %	500.000

5 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	-499.999	1
Overført, jf. resultatdisponering	0	5.739	5.739
Egenkapital 31. december 2013	500.000	-494.260	5.740

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 37 tkr. efter mere end fem år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 603 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, for 1.406 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2013 udgør 1.928 tkr.

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.

8 Nærtstående parter

Falkenløwe Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

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

Enewald Falkenløwe, Tværvej 1, Dybbøl, 6400 Sønderborg.