

Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS
CVR-nr. 29387885

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24.05.2013.

Dirigent

Navn: Henrik Bornebusch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS
Oslogade 1
5000 Odense C

CVR-nr.: 29387885
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Jan Falck Schmidt, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24.05.2013

Direktion

Jan Falck Schmidt
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 for 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Odense, den 24.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at beskæftige sig med køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen Oslogade 1, 5000 Odense C er erhvervet i februar 2006. Efterfølgende er der udført omfattende moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder.

Selskabet købte i 2010 ejendommene Havnegade 49 og Havnegade 51, til udlejning. Disse ejendomme er i 2011 og 2012 samlet set renoveret for ca. 10 mio.kr.

Årsrapporten udviser i 2012 et overskud på 109 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Det er direktionens opfattelse, at resultatopgørelsen og balancen indeholder alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af resultatet af virksomheden i det forløbne år og selskabets finansielle stilling ved årets slutning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	Op til 35 år
Forbedringer på bygninger, installationer og inventar	Op til 35 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Nettoomsætning		2.280.000	1.734
Andre eksterne omkostninger		(19.246)	(21)
Ejendomsomkostninger		<u>(713.559)</u>	<u>(564)</u>
Bruttoresultat		1.547.195	1.149
Af- og nedskrivninger	1	<u>(667.456)</u>	<u>(505)</u>
Driftsresultat		879.739	644
Andre finansielle indtægter	2	101	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(734.360)</u>	<u>(628)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		145.480	16
Skat af ordinært resultat	4	<u>(36.370)</u>	<u>(5)</u>
Årets resultat		<u>109.110</u>	<u>11</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>109.110</u>	<u>11</u>
		<u>109.110</u>	<u>11</u>

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Grunde og bygninger		<u>20.235.477</u>	<u>19.840</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>20.235.477</u>	<u>19.840</u>
Anlægsaktiver		<u>20.235.477</u>	<u>19.840</u>
Andre tilgodehavender		0	403
Periodeafgrænsningsposter		<u>118.837</u>	<u>117</u>
Tilgodehavender		<u>118.837</u>	<u>520</u>
Likvide beholdninger		<u>4.643</u>	<u>759</u>
Omsætningsaktiver		<u>123.480</u>	<u>1.279</u>
Aktiver		<u><u>20.358.957</u></u>	<u><u>21.119</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		450.597	451
Overført overskud eller underskud		124.355	15
Egenkapital		699.952	591
Udskudt skat	6	398.528	331
Hensatte forpligtelser		398.528	331
Gæld til realkreditinstitutter		14.925.127	4.576
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.925.127	4.576
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	755.164	276
Bankgæld		0	10.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.048.713	4.465
Anden gæld		1.531.473	180
Kortfristede gældsforpligtelser		4.335.350	15.621
Gældsforpligtelser		19.260.477	20.197
Passiver		20.358.957	21.119
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	450.597	15.245	590.842
Årets resultat	0	0	109.110	109.110
Egenkapital ultimo	125.000	450.597	124.355	699.952

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	667.456	505
	667.456	505
	2012 kr.	2011 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	101	0
	101	0
	2012 kr.	2011 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	232.007	191
Renteomkostninger i øvrigt	502.353	437
	734.360	628
	2012 kr.	2011 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	36.370	5
	36.370	5
		Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		20.933.403
Tilgange		1.063.282
Kostpris ultimo		21.996.685
Opskrivninger primo		600.797
Opskrivninger ultimo		600.797
Af- og nedskrivninger primo		(1.694.549)
Årets afskrivninger		(667.456)
Af- og nedskrivninger ultimo		(2.362.005)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		20.235.477

Noter

Offentlig ejendomsvurdering 2010 (fra før årets renovering), 8.710.000 kr.

6. Udskudt skat

Udskudt skat påhviler materielle anlægsaktiver og underskudsfræmførsel.

	Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	276	755.164	14.925.127	3.443.231
	276	755.164	14.925.127	3.443.231

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Falck-Schmidt A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende med Falck Schmidt Defence Systems A/S.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme, 19.839.651 kr. (2011: 11.451 t.kr.).

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS:
Falck-Schmidt A/S.

Transaktioner mellem nærtstående parter og Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS i 2010:
Løbende forrentet mellemregning.

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder:

Falck-Schmidt A/S.