Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Telefon 63 14 66 00
Telefax 63 14 66 12
www.deloitte.dk

Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 29387885

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 22.05.2014

Dirigent

_____

Navn: Henrik Bornebusch

Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS
Oslogade 1
5000 Odense C

CVR-nr.: 29387885
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

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 01.01.2013 - 31.12.2013 for Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.05.2014

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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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 22.05.2014

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., og yderligere renoveret i 2013 for 328.124 kr.

Årsrapporten udviser i 2013 et overskud på 316 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.

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 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 skattemæssige 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.

Forbedringer på bygninger, installationer 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Nettoomsætning		2.280.000	2.280
Andre eksterne omkostninger		(19.000)	(19)
Ejendomsomkostninger		(731.500)	(714)
Bruttoresultat		**1.529.500**	**1.547**
Af- og nedskrivninger	1	(697.670)	(667)
Driftsresultat		**831.830**	**880**
Andre finansielle omkostninger	2	(410.348)	(735)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**421.482**	**145**
Skat af ordinært resultat	3	(105.370)	(36)
Årets resultat		**316.112**	**109**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		316.112	109
		316.112	**109**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Grunde og bygninger		20.147.404	20.235
Materielle anlægsaktiver	4	**20.147.404**	**20.235**
Anlægsaktiver		**20.147.404**	**20.235**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	52.634	0
Periodeafgrænsningsposter		124.272	119
Tilgodehavender		**176.906**	**119**
Likvide beholdninger		**18.081**	**4**
Omsætningsaktiver		**194.987**	**123**
Aktiver		**20.342.391**	**20.358**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		450.597	451
Overført overskud eller underskud		440.467	124
Egenkapital		**1.016.064**	**700**
Udskudt skat	6	518.231	399
Hensatte forpligtelser		**518.231**	**399**
Gæld til realkreditinstitutter		13.813.414	14.925
Langfristede gældsforpligtelser	7	**13.813.414**	**14.925**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	754.421	755
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.613.719	2.049
Skyldig selskabsskat	8	52.313	0
Anden gæld		1.574.229	1.530
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.994.682**	**4.334**
Gældsforpligtelser		**18.808.096**	**19.259**
Passiver		**20.342.391**	**20.358**
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom-hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin-ger kr.	Overført overskud eller under-skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	450.597	124.355	699.952
Årets resultat	0	0	316.112	316.112
Egenkapital ultimo	**125.000**	**450.597**	**440.467**	**1.016.064**

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	697.670	667
	697.670	**667**

	2013 kr.	2012 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	111.165	232
Renteomkostninger i øvrigt	299.183	503
	410.348	**735**

	2013 kr.	2012 t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	52.313	0
Ændring af udskudt skat	53.057	36
	105.370	**36**

	Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	21.996.685
Tilgange	609.597
Kostpris ultimo	**22.606.282**
Opskrivninger primo	600.797
Opskrivninger ultimo	**600.797**
Af- og nedskrivninger primo	(2.362.005)
Årets afskrivninger	(697.670)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(3.059.675)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**20.147.404**

Offentlig ejendomsvurdering (senest vurderet i 2012), 10.690.000 kr.

Ejendommen er opført på lejet grund.

Noter

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder vedrører tilgodehavende hos Falck-Schmidt A/S.

6. Udskudt skat

Udskudt skat påhviler materille anlægsaktiver.

	Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
7. Langfristede gælds-forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	755	754.421	13.813.414	3.443.231
	755	**754.421**	**13.813.414**	**3.443.231**

8. Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat vedrører årets aktuelle skat.

9. 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.

Følgende selvskyldnerkautionister hæfter fuldstændig solidarisk:
Falck-Schmidt A/S
Falck Schmidt Defence Systems A/S
Falck Schmidt Ejendomsselskab ApS
Selvskyldnerkaution for alt mellemværende.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme, 20.147.404 kr. (2012: 19.840 t.kr.).

Noter

11. 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 2013:
Løbende forrentet mellemregning.

12. Ejerforhold

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

Falck-Schmidt A/S