



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET J. FALK-PETERSEN A/S**

**KURKMARKVEJ 1, 6093 SJØLUND**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. september 2023

---

Morten Falk-Petersen

**CVR-NR. 14 20 67 87**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S Kurkmarkvej 1 6093 Sjølund
	CVR-nr.: 14 20 67 87 Stiftet: 1. maj 1990 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
<b>Bestyrelse</b>	Morten Falk-Petersen Søren Falk-Petersen Thomas Falk-Petersen
<b>Direktion</b>	Morten Falk-Petersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjølund, den 21. september 2023

Direktion:

---

Morten Falk-Petersen

Bestyrelse:

---

Morten Falk-Petersen

---

Søren Falk-Petersen

---

Thomas Falk-Petersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 21. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35808

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>585.625</b>	<b>563</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-991.418	245
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-405.793</b>	<b>808</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	21.256	36
Andre finansielle omkostninger.....		-29.577	-49
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-414.114</b>	<b>795</b>
Skat af årets resultat.....	2	90.796	-183
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-323.318</b>	<b>612</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-323.318	612
<b>I ALT</b> .....		<b>-323.318</b>	<b>612</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		8.500.000	9.492
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.500.000</b>	<b>9.492</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.500.000</b>	<b>9.492</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		71.628	69
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		587.591	321
Periodeafgrænsningsposter.....		9.657	8
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>668.876</b>	<b>398</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>49.186</b>	<b>72</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>718.062</b>	<b>470</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.218.062</b>	<b>9.962</b>



## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Selskabskapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		4.913.994	5.237
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.413.994</b>	<b>5.737</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.690.764	1.873
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.690.764</b>	<b>1.873</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.255.728	1.592
Deposita.....		208.929	209
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.464.657</b>	<b>1.801</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		337.144	337
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.002	23
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		90.950	85
Anden gæld.....		139.248	54
Periodeafgrænsningsposter.....		57.303	52
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>648.647</b>	<b>551</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.113.304</b>	<b>2.352</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.218.062</b>	<b>9.962</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	500.000	5.237.312	5.737.312
Forslag til resultatdisponering.....		-323.318	-323.318
<b>Egenkapital 30. april 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>4.913.994</b>	<b>5.413.994</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	21.256	36	
	<b>21.256</b>	<b>36</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	90.950	85	
Regulering af udskudt skat.....	-181.746	98	
	<b>-90.796</b>	<b>183</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2022.....		6.888.625	
<b>Kostpris 30. april 2023.....</b>		<b>6.888.625</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....		2.602.793	
Årets værdireguleringer.....		-991.418	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....</b>		<b>1.611.375</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....</b>		<b>8.500.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Industri-ejendom	
Dagsværdi 30. april 2023.....		8.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-991.418	

Investeringsejendomme består af en enkelt erhvervsejendom der ligger i Kolding Syd. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Vurderingsrapporten er udarbejdet af en 3. part i forbindelse med selskabets regnskabsafslutning.

Det gennemsnitlige driftsafkast for ejendommen for de kommende 5 år vurderes at udgøre 683 tkr., hvilket giver en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 475 kr., årlige driftsomkostninger på 159 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed m.v. Diskonteringsrenten på 8 % svarer til det generelle afkastkrav for industriejendomme i Kolding.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.592.872	337.144	578.267	1.929.240	
Deposita.....	208.929	0	0	208.929	
	<b>1.801.801</b>	<b>337.144</b>	<b>578.267</b>	<b>2.138.169</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet kautionerer for moderselskabet Jørgen Falk-Petersen A/S' gæld til pengeinstitutter. Gælden udgør pr. 30. april 2023 i alt 2.911 t.kr.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jørgen Falk-Petersen A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grunde og bygninger.					
Til sikkerhed for moderselskabets gæld til pengeinstitut har virksomheden stillet sikkerhed i sikkerhedsdepot der indeholder ejerpantebrev på 1.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger.					
Den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør i tkr.:					
Grunde og bygninger.....				8.500	
			<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					
			1	1	
Eneste ansatte er direktøren, der ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommen vurderes på baggrund af en vurderingsrapport, som udarbejdes af en 3. part i forbindelse med selskabets regnskabsafslutning.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.