

FALKONÈR INVEST ApS

Dronningens Tværgade 36, st tv
1302 København K

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/02/2019

Torben Hult
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FALKONER INVEST ApS Dronningens Tværgade 36, st tv 1302 København K
	CVR-nr: 16685593
	Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Bankforbindelse	Bank Nordik Amagerbrogade 25 2300 København S.

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2018 inkl. ledelsesberetningen for Falkonér Invest ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Det bemærkes at selskabets ledelse har fravalgt revision af selskabets årsregnskab fra 1. januar 2006.

Selskabet vil dog fortsat anvende extern hjælp til udarbejdelse af årsregnskaber m.v. og det foreliggende årsregnskab er udarbejdet med assistance fra revisionsfirmaet Torben Hult.

Selskabets ledelse skal samtidig erklære, at selskabet opfylder betingelserne for ikke at få foretaget revision.

København, den 16/01/2019

Direktion

Alfred Nielsen

Bestyrelse

Alfred Nielsen

Jens-Ole Nielsen

Kirsten Marie Nielsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme.

....

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Resultatet udviser et underskud på kr. 993.231 der foreslås overført til næste år.

Selskabet har ikke udbetalt løn eller tantieme til direktionen eller bestyrelsen.

Der er ivotrigt ikke særlige bemærkninger vedrørende selskabets drift, som ikke fremgår af regnskabet.

.....

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende resultat for 2019, dog med hensyntagen til kursfastsættelserne på aktiemarkedet.

Selskabet har sat sin udlejningsejendom til salg.

Der er ikke efter udgangen af regnskabsåret sket ekstraordinære ting i selskabet.

.....

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Suppleret med yderligere specifikationer. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Regnskabsopstillingen svarer til regnskabet for 2017.

Regnskabet er aflagt efter følgende vurderingsprincipper.

....

Resultatopgørelse

Lejeindtægterne indtægtsføres løbende ved forfald, ligesom modtagne fakturaer på udgifter bogføres løbende.

Udbytte og renteindtægter indtægtsføres ved modtagelsen, ligesom renteudgifter udgiftsføres løbende, således at renteudgifterne svarer til kalenderårets udgift.

Skat af årets resultat afsættes med 22% + tillæg af det regnskabsmæssige resultat, korrigeret med ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter. Der er ikke eventualskat ved salg af aktiver til bogført værdi. Der aktiveres ikke eventualskat af overført skattemæssigt underskud.

....

Balance

Selskabets ejendom, der er købt i 2003, er værdiansat til afkastbaseret dagsværdi, efter ca. 5,5% i afkast. Dagsværdien svarer til kostprisen.

Regnskabsmæssigt afskrives der med 2% af den regnskabsæssige bygningsværdi.

Der foretages herefter opskrivning til dagsværdi, hvilken opskrivning overføres til opskrivningsfonden. Den bogførte regnskabsmæssige værdi svarer endvidere stort set til den sidst kendte offentlige ejendomsvurdering.

Selskabets værdipapirer medtages til børskursen pr. 31. december, og kursreguleringen medtages i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender medtages til kostpris, som svarer til nominel værdi.

Såfremt der forventes tab på tilgodehavender, nedskrives aktivet i takt med den forventede nedskrivning.

Gældsforpligtelser iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

....

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		475.992	474.420
Eksterne omkostninger		-118.715	-81.246
Administrationsomkostninger		-56.443	-67.905
Bruttoresultat		300.834	325.269
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-78.077	0
Resultat af ordinær primær drift		222.757	325.269
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		78.077	0
Andre finansielle indtægter		207.681	486.467
Øvrige finansielle omkostninger		-1.499.231	-80.692
Ordinært resultat før skat		-990.716	731.044
Skat af årets resultat	1	-2.515	-165.870
Årets resultat		-993.231	565.174
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	350.000
Øvrige lovpligtige reserver		78.077	0
Overført resultat		-1.071.308	215.174
I alt		-993.231	565.174

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		5.382.779	5.379.134
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.382.779	5.379.134
Anlægsaktiver i alt		5.382.779	5.379.134
Tilgodehavende skat		82.690	0
Andre tilgodehavender		76.899	58.320
Tilgodehavender i alt		159.589	58.320
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.627.779	6.067.720
Værdipapirer og kapitalandele i alt		4.627.779	6.067.720
Likvide beholdninger		92.447	355.675
Omsætningsaktiver i alt		4.879.815	6.481.715
Aktiver i alt		10.262.594	11.860.849

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	3	1.400.000	1.400.000
Andre reserver		78.077	0
Overført resultat		5.874.163	6.945.471
Forslag til udbytte		0	350.000
Egenkapital i alt		7.352.240	8.695.471
Gæld til realkreditinstitutter		2.598.542	2.773.219
Modtagne forudbetalinger fra kunder		114.793	114.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.713.335	2.887.619
Gæld til realkreditinstitutter		174.653	173.256
Skyldig selskabsskat		0	81.151
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22.366	23.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		197.019	277.759
Gældsforpligtelser i alt		2.910.354	3.165.378
Passiver i alt		10.262.594	11.860.849

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	-160.820
Regulering vedrørende tidligere år	-2.515	-5.050
	<u>-2.515</u>	<u>-165.870</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger 2018 kr.
Kostpris primo	5.379.134
Tilgang	3.645
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>5.382.779</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	78.077
Opskrivninger ultimo	<u>78.077</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-78.077
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-78.077</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.382.779</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør ialt kr. 5.050.000.

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 140 anparter a 10.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital	1.400.000
Tilgang	0
Anpartskapital ultimo	1.400.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.773.195	174.653	2.598.542	1.885.627
Deposita, lejere	114.793	0	114.793	114.793
	2.887.988	174.653	2.713.335	2.000.420

Kontant værdi prioritetsgæld kr. 2.796.828.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen kendte eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Alfred Nielsen, Havbovej 29, 2665 Vallensbæk Strand.

Nærtstående parter

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med nærtstående parter.