

# FALKONÈR INVEST ApS

Dronningens Tværgade 36 st tv  
1302 København K

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

20/03/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Bankforbindelse** Bank Nordik  
Rued Langgaardsvej 6-8  
2300 København S.

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for FALKONÈR INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 22/01/2020

## Direktion

Alfred Nielsen

## Bestyrelse

Kirsten Marie Nielsen

Jens-Ole Nielsen

Alfred 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 overskud på kr. 2.212.173 der foreslås overført til næste år.

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

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

.....

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende resultat for 2020, dog med hensyntagen til kursfastsættelserne på aktiemarkedet.

Selskabet forventer at foreliggende købsaftale effektueres i 2020, hvorfor ejendommen er opskrevet til forventet nettoprovenu ved salget.

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

.....

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Suppleret med yderligere specifikationer. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Regnskabsopstillingen svarer til regnskabet for 2018.

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 afsat eventualskat ved salg af aktiver til bogført værdi.

....

## Balance

Selskabets ejendom, der er købt i 2003, er i indeværende regnskab opskrevet til forventet kontant provenu i forbindelse med effektivering af foreliggende købsaftale om salg pr. 1. april 2020.

Af opskrivningen på kr. 1.400.000 er der hensat eventualskat efter de gældende regler for opgørelse af skattepligtig avance ved salg af ejendomme.

Regnskabsmæssigt afskrives der med 2% af den regnskabsæssige bygningsværdi.

Der foretages herefter opskrivning til dagsværdi, hvilken opskrivning overføres til opskrivningsfonden.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		457.151	475.992
Eksterne omkostninger .....		-101.810	-118.715
Administrationsomkostninger .....		-77.835	-56.443
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>277.506</b>	<b>300.834</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-78.077	-78.077
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>199.429</b>	<b>222.757</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		1.478.077	78.077
Andre finansielle indtægter .....		896.398	207.681
Øvrige finansielle omkostninger .....		-57.402	-1.499.231
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.516.502</b>	<b>-990.716</b>
Skat af årets resultat .....	1	-304.329	-2.515
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.212.173</b>	<b>-993.231</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Øvrige lovpligtige reserver .....		1.200.767	78.077
Overført resultat .....		1.011.406	-1.071.308
<b>I alt .....</b>		<b>2.212.173</b>	<b>-993.231</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		6.790.127	5.382.779
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.790.127</b>	<b>5.382.779</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.790.127</b>	<b>5.382.779</b>
Tilgodehavende skat .....		9.124	82.690
Andre tilgodehavender .....		83.326	76.899
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>92.450</b>	<b>159.589</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		5.395.402	4.627.779
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>5.395.402</b>	<b>4.627.779</b>
Likvide beholdninger .....		296.644	92.447
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.784.496</b>	<b>4.879.815</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.574.623</b>	<b>10.262.594</b>



# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	1.400.000	1.400.000
Andre reserver .....		1.278.844	78.077
Overført resultat .....		6.885.569	5.874.163
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.564.413</b>	<b>7.352.240</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		277.310	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>277.310</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.422.494	2.598.542
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		115.600	114.793
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.538.094</b>	<b>2.713.335</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		176.047	174.653
Skyldig selskabsskat .....		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		18.759	22.366
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>194.806</b>	<b>197.019</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.732.900</b>	<b>2.910.354</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.574.623</b>	<b>10.262.594</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	-27.104	0
Hensat eventualskat	-277.310	0
Regulering vedrørende tidligere år	85	-2.515
	<u>-304.329</u>	<u>-2.515</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger 2019 kr.
Kostpris primo	<u>5.382.779</u>
Tilgang	7.348
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.390.127</u></b>
Opskrivninger primo	78.077
Årets opskrivning	1.478.077
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.556.154</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-78.077
Årets afskrivning	-78.077
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-156.154</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.790.127</u></b>

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.

	<b>kr.</b>
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital	1.400.000
Tilgang	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>1.400.000</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	2.598.541	176.047	2.422.494	1.703.680
Deposita, lejere	115.600	0	115.600	115.600
	<b>2.714.141</b>	<b>176.047</b>	<b>2.538.094</b>	<b>1.819.280</b>

Kontant værdi prioritetsgæld kr. 2.630.879.

### 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.