



Falck Properties A/S
Sydhavnsgade 18
2450 København SV.
CVR-nr. 26637546

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2021

Lotte Finmand Kjær Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Falck Properties A/S
Sydhavnsgade 18
2450 København SV.

CVR-nr: 26637546
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jakob Riis, formand
Tor Magne Lønnum
Peter Hwan Kannov

Direktion

Peter Hwan Kannov

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Falck Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2021

Direktion

Peter Hwan Kannov
Adm. dir.

Bestyrelse

Jakob Riis

Tor Magne Lønnum

Peter Hwan Kannov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Falck Properties A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Falck Properties A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 25. juni 2021

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33771231

Tue Stensgård Sørensen
Statsautoriseret revisor
mne32200

Lars Fermann
Statsautoriseret revisor
mne45879

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af grunde og bygninger. Grunde og bygninger omfatter erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2020 viser et overskud på 11.490 t.kr efter skat mod et overskud på 10.837 t.kr efter skat i 2019.

Selskabets ledelse anser resultatet for værende som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

	Noter	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Bruttoresultat		25.107	26.622
Af- og nedskrivninger	1	-7.160	-7.160
Driftsresultat		17.947	19.462
Andre finansielle indtægter		1.600	0
Andre finansielle omkostninger	2	-4.321	-5.564
Resultat før skat		15.226	13.898
Skat af årets resultat	3	-3.736	-3.061
Årets resultat		11.490	10.837
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		11.000	-
Overført resultat		490	10.837
I alt		11.490	10.837

Balance

Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Grunde og bygninger		323.323	330.483
Materielle aktiver	4	323.323	330.483
Anlægsaktiver		323.323	330.483
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		701	-
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		385	-
Andre tilgodehavender		550	834
Tilgodehavender		1.636	834
Likvide beholdinger		510	429
Omsætningsaktiver		2.146	1.263
Aktiver		325.469	331.746

Passiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for sikringsinstrument		373	-
Overført overskud eller underskud		88.569	88.079
Forslag til udbytte for regnskabsåret		11.000	-
Egenkapital		100.942	89.079
Udskudt skat		26.607	24.674
Hensatte forpligtelser		26.607	24.674
Ansvarlig lånekapital		-	7.000
Gæld til realkreditinstitutter		136.124	150.453
Bankgæld		9.881	7.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.296	27.588
Anden gæld		1.261	-
Langfristet gældsforpligtelser	5	176.562	192.471
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	15.203	16.345
Bankgæld		160	6.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		791	48
Skyldig selskabsskat		1.802	69
Anden gæld		3.402	2.407
Kortfristede gældsforpligtelser		21.358	25.522
Gældsforpligtelser		197.920	217.993
Passiver		325.469	331.746
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksom- hedskapi tal t.kr.	Reserve for sikring t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	-	88.079	-	89.079
Årets resultat	-		490	11.000	11.490
Værdiregulering af sikringsinstrument	-	373	-	-	373
Egenkapital ultimo	1.000	373	88.569	11.000	100.942

Noter

1 Af- og nedskrivninger	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Materielle aktiver	7.160	7.160
	7.160	7.160

2 Andre finansielle omkostninger	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-	410
Renteomkostninger	4.198	5.121
Øvrige finansielle omkostninger	123	33
	4.321	5.564

3 Skat af årets resultat	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	-1.802	-1.367
Ændring af udskudt skat	-1.863	-1.694
Regulering vedrørende tidligere år	-71	-
	-3.736	-3.061

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.
Kostpris primo	409.116
Kostpris ultimo	409.116
Af- og nedskrivninger primo	-78.633
Årets afskrivninger	-7.160
Af- og nedskrivninger ultimo	-85.793
Regskabsmæssig værdi ultimo	323.323

5 Langfristede gældsforpligtesler

	Forfald indenfor 12 måneder t.kr.	Forfald efter 12 måneder t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.876	136.124	87.030
Bankgæld	2.327	9.881	1.369
Gæld til tilknyttede virksomheder	-	29.296	29.296
Anden gæld	-	1.261	1.261
	15.203	176.562	118.956

6 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lundbeckfond Invest A/S som administrationsselskab. Selskabet har dels en solidarisk hæftelse og dels en sekundær hæftelse med hensyn til selskabsskat for de sambeskattede virksomheder. Desuden har selskabet en solidarisk hæftelse, og dels en sekundær hæftelse med hensyn til eventuelle forpligtelser til at tilbageholde skat af renter, royalties og udbytte for disse selskaber. I begge tilfælde er den sekundære hæftelse dog begrænset til et beløb svarende til kapitalandelen i selskabet, der direkte eller inddirekte ejes af det ultimative moderselskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 323.323 t.kr.

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Lundbeckfond Invest A/S, Scherfigsvej 7, 2100 København Ø

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskabet for den mindste koncern: Falck A/S, Sydhavnsgade 18, 2450 København SV

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og gæld til realkreditinstitutter, da der er tale om renteswaps, der knytter sig til gæld til realkreditinstitutter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens §32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og andre skatter.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet indgår i sambeskatning med Lundbeckfond Invest A/S som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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

Bygninger 10-30 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indreges udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den regnskabs- og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunkt uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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