

Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge
c/o Bjørn Christie
Dambakken 55, 2. th.
3460 Birkerød

CVR-nr. 27965725

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

8/3 2018

Peter Nielsen

Peter Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 2. marts 2018

Direktion


Peter Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

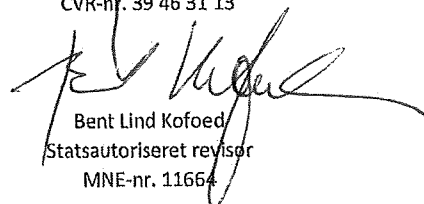
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Køge, den 2. marts 2018

Kreston CM

Statsautoriseret RevisionsInteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Bent Lind Kofoed
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 11664

Selskabsoplysninger

Navn og adresse: Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge
c/o Bjørn Christie
Dambakken 55, 2. th.
3460 Birkerød

Telefon: 23 44 05 06
E-mail: bc@bchristie.dk

CVR-nr. 27965725
Hjemstedkommune: Rudersdal

Direktion: Peter Nielsen

Revision: Kreston CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39463113
Adelgade 15
1304 København K

Telefon: 33 73 46 00

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

Usikkerheder og usædvanlige forhold

Der har ikke været usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 haft en tilfredsstillende indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og at forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter:

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger ejendomme:

Driftsomkostninger ejendomme omfatter omkostninger herunder ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse, der afholdes for at drive investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger:

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til administration herunder eksterne honorarer.

Finansielle poster:

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret inklusiv realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat:

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balance

Investerings ejendomme:

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende pr. ejendomsportefølje til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkast procent. Afkastkravet fastsættes skønsmæssigt på grundlag af forventet markedsværdi. Det fastsatte afkastkrav oplyses i note 4.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig skat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
Lejeindtægter		689.515	598.964
Driftsomkostninger ejendomme	1	-31.579	-31.304
Værdiregulering ejendomme	4	1.100.000	0
Bruttoresultat		1.757.936	567.660
Administrationsomkostninger	1	-21.745	-67.360
Driftsresultat		1.736.191	500.300
Finansielle omkostninger	2	-162.101	-177.828
Resultat før skat		1.574.090	322.472
Skat af årets resultat	3	-346.300	-70.944
Årets resultat		<u>1.227.790</u>	<u>251.528</u>
Resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Overført overskud		727.790	251.528
Årets resultat		<u>1.227.790</u>	<u>251.528</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>8.600.000</u>	<u>7.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.600.000</u>	<u>7.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>8.600.000</u>	<u>7.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		0	0
Likvide beholdninger		<u>610.993</u>	<u>180.697</u>
Omsætningsaktiver		<u>610.993</u>	<u>180.697</u>
Aktiver		<u>9.210.993</u>	<u>7.680.697</u>

Balance 31. december**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		3.944.886	2.117.096
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>500.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	5	<u>4.569.886</u>	<u>2.242.096</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		<u>990.759</u>	<u>644.459</u>
Hensatte forpligtelser		<u>990.759</u>	<u>644.459</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.085.785</u>	<u>3.227.102</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.085.785</u>	<u>3.227.102</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	141.317	137.562
Leverandører af tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.669	1.090.384
Anden gæld		<u>380.577</u>	<u>324.094</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>564.563</u>	<u>1.567.040</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.650.348</u>	<u>4.794.142</u>
Passiver		<u>9.210.993</u>	<u>7.680.697</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger:		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Finansielle omkostninger:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	32.785	24.939
Gæld til realkreditinstitutter	129.316	136.094
Kursregulering gæld til realkreditinstitutter	0	-5.349
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>22.144</u>
	<u>162.101</u>	<u>177.828</u>
3. Skat af årets resultat:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>346.300</u>	<u>70.944</u>
	<u>346.300</u>	<u>70.944</u>
4. Investeringsjendomme:		
Kostpris 01.01.	7.635.045	7.635.045
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31.12.	<u>7.635.045</u>	<u>7.635.045</u>
Op- og nedskrivninger 01.01.	-135.045	-135.045
Årets op- og nedskrivninger	<u>1.100.000</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31.12.	<u>964.955</u>	<u>-135.045</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>8.600.000</u>	<u>7.500.000</u>
Nettoleje	<u>613.169</u>	<u>598.636</u>
Afkastkrav	<u>7,1%</u>	<u>8,0%</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5. Egenkapital:		
Anpartskapital:		
Saldo 01.01.	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført overskud:		
Saldo 01.01.	2.117.096	1.865.568
Årets resultat	1.227.790	251.528
Koncerntilskud	1.100.000	0
Forslag til udbytte	-500.000	0
	<u>3.944.886</u>	<u>2.117.096</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret:		
Saldo 01.01.	0	0
Forslag til udbytte	500.000	0
Betalt udbytte	0	0
	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>4.569.886</u>	<u>2.242.096</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter:		
Forfalden i perioden 01.01.2018 - 31.12.2018	141.317	137.562
Forfalden i perioden 01.01.2019 - 31.12.2022	604.924	588.846
Forfalden efter 01.01.2023	2.480.861	2.638.256
	<u>3.227.102</u>	<u>3.364.664</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr.	<u>3.227.102</u>	<u>3.364.664</u>
er der givet pant i følgende investeringsejendomme	<u>8.600.000</u>	<u>7.500.000</u>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på kr.	<u>0</u>	<u>0</u>
samt engagement med pengeinstitutter i tilknyttede virksomheder er der givet pant på kr.	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
i følgende investeringsejendomme	<u>8.600.000</u>	<u>7.500.000</u>
Maksimum kautionsforpligtelse for engagement med pengeinstitutter i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>