

**Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge**

**c/o Bjørn Christie  
Dambakken 55, 2. th.  
3460 Birkerød**

**CVR-nr. 27 96 57 25**

**Årsrapport 2015**

**Årsrapportens godkendelse**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

14/3 2016



Peter Nielsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport 2015 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 9. marts 2016

Direktion



Peter Nielsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

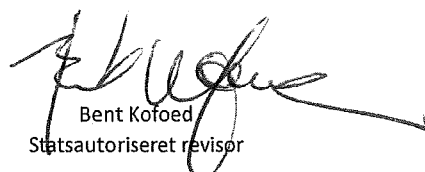
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 9. marts 2016

Kreston CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

  
Bent Kofoed  
Statsautoriseret revisor

## 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. 27 96 57 25  
Hjemstedkommune: Rudersdal

**Direktion:** Peter Nielsen

**Revision:** Kreston CM  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 39 46 31 13  
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 2015 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.

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

### Investeringsjendomme:

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Gæld til realkreditinstitutter måles til officiel kursværdi på balancedagen.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Lejeindtægter		625.856	619.730
Driftsomkostninger ejendomme	1	-34.523	-33.280
Værdiregulering ejendomme	4	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>591.333</b>	<b>586.450</b>
Administrationsomkostninger	1	-39.895	-20.250
<b>Driftsresultat</b>		<b>551.438</b>	<b>566.200</b>
Finansielle omkostninger	2	-169.997	-383.920
<b>Resultat før skat</b>		<b>381.441</b>	<b>182.280</b>
Skat af årets resultat	3	-50.535	-12.406
<b>Årets resultat</b>		<b>330.906</b>	<b>169.874</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		330.906	169.874
<b>Årets resultat</b>		<b>330.906</b>	<b>169.874</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		0	0
Likvide beholdninger		<u>325.873</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>325.873</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>7.825.873</u></u>	<u><u>7.500.000</u></u>

## Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		<u>1.865.568</u>	<u>1.534.662</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u>1.990.568</u>	<u>1.659.662</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>573.515</u>	<u>521.026</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>573.515</u>	<u>521.026</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.370.013	3.243.848
Gæld til pengeinstitutter		<u>1.041.520</u>	<u>981.591</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>4.411.533</u>	<u>4.225.439</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	339.511	601.326
Leverandører af tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		265.445	248.615
Anden gæld		<u>230.301</u>	<u>228.932</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>850.257</u>	<u>1.093.873</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>5.261.790</u>	<u>5.319.312</u>
<b>Passiver</b>		<u>7.825.873</u>	<u>7.500.000</u>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Personaleomkostninger:</b>		
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>
<b>2. Finansielle omkostninger:</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.583	6.338
Gæld til realkreditinstitutter	166.710	193.306
Kursregulering gæld til realkreditinstitutter	-79.854	85.203
Gæld til pengeinstitutter	<u>70.558</u>	<u>99.073</u>
	<u>169.997</u>	<u>383.920</u>
<b>3. Skat af årets resultat:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.954	-4.551
Regulering af udskudt skat	<u>52.489</u>	<u>16.957</u>
	<u>50.535</u>	<u>12.406</u>
<b>4. Investeringsejendomme:</b>		
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>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31.12.	<u>-135.045</u>	<u>-135.045</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
Afkastkrav	<u>7,3%</u>	<u>7,2%</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>5. Egenkapital:</b>		
<b>Anpartskapital:</b>		
Saldo 01.01.	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Overført overskud:</b>		
Saldo 01.01.	1.534.662	1.364.788
Årets resultat	330.906	169.874
Forhøjelse	0	0
	<u>1.865.568</u>	<u>1.534.662</u>
<b>Egenkapital</b>	<u><u>1.990.568</u></u>	<u><u>1.659.662</u></u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter:</b>		
Forfalden i perioden 01.01.2016 - 31.12.2016	135.336	264.833
Forfalden i perioden 01.01.2017 - 31.12.2020	573.196	1.180.333
Forfalden efter 01.01.2021	2.796.817	2.063.515
	<u>3.505.349</u>	<u>3.508.681</u>
<b>Gæld til pengeinstitutter:</b>		
Forfalden i perioden 01.01.2016 - 31.12.2016	204.175	336.493
Forfalden i perioden 01.01.2017 - 31.12.2020	448.539	965.714
Forfalden efter 01.01.2021	592.981	15.877
	<u>1.245.695</u>	<u>1.318.084</u>
	<u><u>4.751.044</u></u>	<u><u>4.826.765</u></u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr.	<u>3.505.349</u>	<u>3.508.681</u>
er der givet pant i følgende investeringsejendomme	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på kr.	<u>1.245.695</u>	<u>1.318.084</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>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>