

Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge

Glentevej 33
4600 Køge

CVR-nr. 27 96 57 25

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2021

Anita Danielsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 16. december 2021

Direktion

John Christian Danielsen
direktør

Bestyrelse

Anita Danielsen

Hans Henrik Christian Danielsen

Lars Christian Danielsen

Anders Christian Danielsen

John Christian Danielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Greve, den 16. december 2021

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Henrik Johansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17515

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, Køge
Glentevej 33
4600 Køge

CVR-nr.: 27 96 57 25

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Hjemsted: Køge

Bestyrelse

Anita Danielsen
Hans Henrik Christian Danielsen
Lars Christian Danielsen
Anders Christian Danielsen
John Christian Danielsen

Direktion

John Christian Danielsen, direktør

Revision

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Greve Strandvej 9
2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje erhvervsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 2.372.688, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.151.594.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartselskabet Falkevej 34, Køge for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme, og derfor måles virksomhedens ejendomme til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelse. Dagsværdien er opgjort som den kapitaliserede værdi af ejendommens budgetterede driftsresultat, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret. Der er anvendt en afkastsats på 3,25% til 5,62% alt afhængig af om der er tale om bolig eller erhverv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		696.461	625.504
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer		<u>2.500.000</u>	<u>50.000</u>
Resultat før finansielle poster		3.196.461	675.504
Finansielle omkostninger	1	<u>-153.787</u>	<u>-168.438</u>
Resultat før skat		3.042.674	507.066
Skat af årets resultat	2	<u>-669.986</u>	<u>-111.999</u>
Årets resultat		<u>2.372.688</u>	<u>395.067</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		3.000.000	0
Overført resultat		<u>-627.312</u>	<u>395.067</u>
		<u>2.372.688</u>	<u>395.067</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>13.200.000</u>	<u>10.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.200.000</u>	<u>10.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.200.000</u>	<u>10.700.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>32.013</u>	<u>13.200</u>
Tilgodehavender		<u>32.013</u>	<u>13.200</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.013</u>	<u>13.200</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.232.013</u></u>	<u><u>10.713.200</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.026.594	4.653.906
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital	4	<u>7.151.594</u>	<u>4.778.906</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.816.366	1.204.482
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.816.366</u>	<u>1.204.482</u>
Gæld til kapitalinteressere		3.700.544	4.178.809
Selskabsskat		60.833	40.954
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.761.377</u>	<u>4.219.763</u>
Selskabsskat		40.954	5.764
Anden gæld		461.722	504.285
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>502.676</u>	<u>510.049</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.264.053</u>	<u>4.729.812</u>
Passiver i alt		<u><u>13.232.013</u></u>	<u><u>10.713.200</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	4.653.906	0	4.778.906
Årets resultat	0	-627.312	3.000.000	2.372.688
Egenkapital 30. september 2021	125.000	4.026.594	3.000.000	7.151.594

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	151.051	166.346
Andre finansielle omkostninger	5	254
Rentetillæg selskabsskat	<u>2.731</u>	<u>1.838</u>
	<u>153.787</u>	<u>168.438</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	58.102	39.116
Årets udskudte skat	<u>611.884</u>	<u>72.883</u>
	<u>669.986</u>	<u>111.999</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2020		<u>9.585.045</u>
Kostpris 30. september 2021		<u>9.585.045</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020		1.114.955
Årets værdireguleringer		<u>2.500.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2021		<u>3.614.955</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021		<u>13.200.000</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne pr. balancedagen er hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ledelsen har valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendommen ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet stadig er præget af stor illikviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødt til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af kapitalafkastkravet/diskonteringsfaktoren skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, type (bolig/erhverv), klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede kontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets slutning.

Ved værdiansættelsen pr. balancedagen er anvendt afkastsats på 2,5% - 5,12%. Såfremt afkastsatser ændres med 0,25% vil det ændre dagsværdien med ca. 0,6 mio. kr.

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 3.020 i grunde og bygninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Christian Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, K...

Serienummer: PID:9208-2002-2-812396516588

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-02-01 13:24:37 UTC

NEM ID 

Hans Henrik Christian Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, K...

Serienummer: PID:9208-2002-2-363924746367

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-02-01 13:30:57 UTC

NEM ID 

Anita Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsanpartsselskabet Falkevej341, K...

Serienummer: PID:9208-2002-2-705780964091

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-02-02 08:19:12 UTC

NEM ID 

John Christian Danielsen

Direktør

På vegne af: Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, K...

Serienummer: PID:9208-2002-2-742075604470

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-02-02 08:35:20 UTC

NEM ID 

John Christian Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, K...

Serienummer: PID:9208-2002-2-742075604470

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-02-02 08:35:20 UTC

NEM ID 

Lars Christian Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsanpartsselskabet Falkevej 34, K...

Serienummer: PID:9208-2002-2-263776322834

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-02-02 09:01:20 UTC

NEM ID 

Henrik Johansen

Registreret revisor

På vegne af: Global Revision ApS

Serienummer: CVR:28121717-RID:1240992020932

IP: 89.221.xxx.xxx

2022-02-02 09:14:33 UTC

NEM ID 

Anita Danielsen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsanpartsselskabet Falkevej341, K...

Serienummer: PID:9208-2002-2-705780964091

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-02-02 12:28:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IKGAF-BIAAJ-BGTVO-MT4KT-4D8TT-GMNEL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>