



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET FALKONER ALLE 63 APS

C/O ADVOKATERNES EJENDOMSADMINISTRATION A/S, ESPLANADEN 14, 1263 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. APRIL 2018 - 31. MARTS 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. august 2019

Klavs von Lowzow

CVR-NR. 30 71 03 71

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. april 2018 - 31. marts 2019 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Falkoner Alle 63 ApS c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S Esplanaden 14 1263 København K |
| | CVR-nr.: 30 71 03 71 Stiftet: 29. juni 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. april 2018 - 31. marts 2019 |
| Direktion | Ruth Baungaard |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |
| Pengeinstitut | Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V |
| Advokat | Lønberg & Leth Christensen Advokataktieselskab Esplanaden 14 1263 København K |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Ejendomsselskabet Falkoner Alle 63 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juli 2019

Direktion:

Ruth Baungaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Falkoner Alle 63 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Falkoner Alle 63 ApS for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 12. juli 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3106

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af ejendommen Falkoner Allé 63 samt anden hermed forbunden virksomhed. Ejendommen er afhændet pr. 1. august 2018.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for meget tilfredsstillende specielt som følge af den konstaterede avance ved salg af ejendommen Falkoner Allé 63. Der forventes et positivt resultat for 2019/20 som følge af en fortsat positiv udvikling i kursværdien af værdipapirer.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 tkr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 8.159.519 | 1.255 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -66.227 | -135 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -161.133 | -483 |
| DRIFTSRESULTAT | | 7.932.159 | 637 |
| Andre finansielle indtægter..... | 2 | 1.062.492 | 462 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -6.159 | -577 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 8.988.492 | 522 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -1.987.530 | -113 |
| ÅRETS RESULTAT | | 7.000.962 | 409 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 7.000.962 | 409 |
| I ALT | | 7.000.962 | 409 |

BALANCE 31. MARTS

| AKTIVER | Note | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger..... | | 0 | 19.062 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 0 | 19.062 |
| Andre værdipapirer..... | | 8.900.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 5 | 8.900.000 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 8.900.000 | 19.062 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 0 | 146 |
| Tilgodehavende hos M. B. Packaging A/S..... | | 4.377.377 | 4.292 |
| Andre tilgodehavender..... | | 74.728 | 115 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 66.002 | 144 |
| Tilgodehavender..... | | 4.518.107 | 4.697 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 13.191.612 | 5.233 |
| Værdipapirer..... | | 13.191.612 | 5.233 |
| Likvider..... | | 8.211.128 | 1.878 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 25.920.847 | 11.808 |
| AKTIVER..... | | 34.820.847 | 30.870 |

BALANCE 31. MARTS

| PASSIVER | Note | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125 |
| Overført overskud..... | | 34.439.907 | 27.439 |
| EGENKAPITAL..... | 6 | 34.564.907 | 27.564 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 0 | 2.056 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 0 | 2.056 |
| Lejernes deposita..... | | 0 | 849 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 7 | 0 | 849 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 43.003 | 73 |
| Selskabsskat..... | | 212.937 | 82 |
| Anden gæld..... | | 0 | 246 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 255.940 | 401 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 255.940 | 1.250 |
| PASSIVER..... | | 34.820.847 | 30.870 |

NOTER

| | 2018/19 kr. | 2017/18 tkr. | Note |
|--|------------------|------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1) | | | |
| Løn og gager..... | 66.227 | 135 | |
| | 66.227 | 135 | |
| Andre finansielle indtægter | | | 2 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 85.831 | 84 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 976.661 | 378 | |
| | 1.062.492 | 462 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 4.043.138 | 207 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -2.055.608 | -94 | |
| | 1.987.530 | 113 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. april 2018..... | | 36.500.000 | |
| Tilgang..... | | 426.638 | |
| Afgang..... | | -36.926.638 | |
| Kostpris 31. marts 2019..... | | 0 | |
| Opskrivninger 1. april 2018..... | | -12.000.000 | |
| Opskrivninger solgte aktiver..... | | 12.000.000 | |
| Opskrivninger 31. marts 2019..... | | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 1. april 2018..... | | 5.438.250 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | | -5.599.383 | |
| Årets afskrivninger | | 161.133 | |
| Af- og nedskrivninger 31. marts 2019..... | | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019..... | | 0 | |

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

| | Andre værdipapirer |
|--|-----------------------|
| Tilgang | 8.900.000 |
| Kostpris 31. marts 2019 | 8.900.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019..... | 8.900.000 |

Egenkapital

6

| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|--|----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. april 2018 | 125.000 | 27.438.945 | 27.563.945 |
| Forslag til resultatdisponering | | 7.000.962 | 7.000.962 |
| Egenkapital 31. marts 2019..... | 125.000 | 34.439.907 | 34.564.907 |

Langfristede gældsforpligtelser

7

| | 31/3 2019 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/3 2018 gæld i alt | Kortfristet del primo |
|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Lejernes deposita | 0 | 0 | 0 | 849.085 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 | 849.085 | 0 |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Falkoner Alle 63 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og indtægter ved fællesdrift og indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger til ejendommen og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|------------|
| Bygninger..... | 50 år | 12.330.000 |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer omfatter gældsbreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.