

Falka Ejendomsinvest ApS
Humlevej 28
8240 Risskov

CVR-nr. 31 34 65 09

Årsrapport for
1. oktober 2015 - 30. september 2016
(Selskabets 9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den // / 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Falka Ejendomsinvest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 11. januar 2017

Direktion:


Aase Hansen


John Haugaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Falka Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Falka Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. januar 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Falka Ejendomsinvest ApS
Humlevej 28
8240 Risskov

CVR nr.: 31 34 65 09

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion:

Aase Hansen
John Haugaard

Ejerforhold:

AH & JH Invest ApS

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Falka Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi, der fastsættes efter afkastmetoden. Der er fastsat forrentningskrav for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i anvendelse og andre karakteristika for ejendommen. Der afskrives ikke på bygninger og grunde.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Nyanskaffelser med en kostpris under den til hver tid gældende skattemæssige småanskaffelsesgrænse omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		1.614.130	2.046.041
Personaleomkostninger		80.800	85.744
Resultat før afskrivninger		1.533.330	1.960.297
Værdiregulering af investeringsejendom		-292.853	5.306
Resultat af primær drift		1.826.183	1.954.991
Finansielle indtægter	1	0	78.819
Finansielle omkostninger	2	529.145	506.756
Resultat før skat		1.297.038	1.527.054
Skat af årets resultat	3	285.445	353.555
Årets resultat		1.011.593	1.173.499
Resultatdisponering			
Årets resultat		1.011.593	1.173.499
Overført fra tidligere år		20.897.206	19.723.707
Til disposition		21.908.799	20.897.206
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		21.908.799	20.897.206
I alt		21.908.799	20.897.206

Balance 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		41.786.191	41.493.338
Materielle anlægsaktiver i alt		41.786.191	41.493.338
Anlægsaktiver i alt		41.786.191	41.493.338
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		271.657	0
Andre tilgodehavender		146.678	120.909
Periodeafgrænsningsposter		35.794	35.794
Tilgodehavender i alt		454.129	156.703
Omsætningsaktiver i alt		454.129	156.703
Aktiver i alt		42.240.319	41.650.040

Balance 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud	4	21.908.799	20.897.206
Egenkapital i alt		22.033.799	21.022.206
Hensættelse til udskudt skat		7.645.447	7.547.178
Hensatte forpligtelser i alt		7.645.447	7.547.178
Gæld til realkreditinstitutter	5	8.827.138	9.698.027
Deposita		1.289.364	1.129.744
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.116.501	10.827.771
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.179.894	1.130.545
Kreditinstitutter		0	1.424
Gæld til tilknyttede virksomheder		780.995	421.992
Selskabsskat		187.176	274.034
Anden gæld		296.506	424.890
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.444.572	2.252.885
Gældsforpligtelser i alt		12.561.073	13.080.656
Passiver i alt		42.240.319	41.650.040
Eventualposter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

Selskabets aktivitet

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse samt udlejning og drift af fast ejendom.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

1	Finansielle indtægter	2015/16	2014/15	
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	0	75.252	
	Øvrige finansielle indtægter	0	3.567	
	Finansielle indtægter i alt	0	78.819	
2	Finansielle omkostninger	2015/16	2014/15	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.675	0	
	Øvrige finansielle omkostninger	524.471	506.756	
	Finansielle omkostninger i alt	529.145	506.756	
3	Skat af årets resultat	2015/16	2014/15	
	Årets aktuelle skat	187.176	274.034	
	Årets udskudte skat	98.269	79.521	
	Skat af årets resultat i alt	285.445	353.555	
4	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	125.000	20.897.206	21.022.206
	Årets resultat	0	1.011.593	1.011.593
	Egenkapital ultimo	125.000	21.908.799	22.033.799

Noter til årsrapporten

5	Gæld til realkreditinstitutter	2015/16	2014/15
	Realkreditinstitutter	10.007.032	10.828.572
	Overført til kortfristet gæld	<u>-1.179.894</u>	<u>-1.130.545</u>
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>8.827.138</u>	<u>9.698.027</u>

6 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden AH Holding Invest ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger med en bogført værdi på TDKK 41.786 er stillet til sikkerhed for realkreditgæld.

Der er stillet pant for selskabets realkreditgæld, der udgør 10.007