

**Falkenberg ApS**

**Møllersmindevej 14A, 8763 Rask Mølle**

---

**Årsrapport for**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

---

**CVR-nr. 31 93 70 86**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2018.

---

Claus Ulf Falkenberg  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Falkenberg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rask Mølle, den 8. november 2018

### **Direktion**

Claus Ulff Falkenberg

Jane Højmark Falkenberg

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Falkenberg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Falkenberg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 8. november 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

Jan Kristensen  
registreret revisor  
mne17313

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Falkenberg ApS  
Møllersmindevej 14A  
8763 Rask Mølle

CVR-nr.: 31 93 70 86  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
10. regnskabsår

**Direktion**

Claus Ulff Falkenberg  
Jane Højmark Falkenberg

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

**Bankforbindelse**

Sydbank, afd. Horsens

**Modervirksomhed**

Falkenberg Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter investering i fast ejendom samt opførelse af nybyggeri.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 63.939 kr. mod 67.296 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -128.299 kr. mod 350.713 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme har udgjort kr. -120.000.

Selskabet har tabt sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Kapitalejeren er orienteret herom og har tilkendegivet at ville stille den fornødne kapital til rådighed for selskabets forpligtelser, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

Selskabets anpartskapital forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

### **Den forventede udvikling**

Det forventes, at selskabets drift for det kommende regnskabsår vil udvise et tilfredsstillende resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Falkenberg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter i henhold til lejekontrakter.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Falkenberg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 udvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>63.939</b>	<b>67.296</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-120.000	316.326
<b>Driftsresultat</b>	<b>-56.061</b>	<b>383.622</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-61.246	-53.209
<b>Resultat før skat</b>	<b>-117.307</b>	<b>330.413</b>
3 Skat af årets resultat	-10.992	20.300
<b>Årets resultat</b>	<b>-128.299</b>	<b>350.713</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	350.713
Disponeret fra overført resultat	-128.299	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-128.299</b>	<b>350.713</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	1.801.602	1.733.352
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.801.602</u>	<u>1.733.352</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.801.602</u></b>	<b><u>1.733.352</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	20.300
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	9.308	0
	Andre tilgodehavender	13.430	96.357
	Tilgodehavender i alt	<u>22.738</u>	<u>116.657</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.907</u>	<u>31.575</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>25.645</u></b>	<b><u>148.232</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.827.247</u></b>	<b><u>1.881.584</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6	Overført resultat	<u>-1.155.251</u>	<u>-1.026.953</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-155.251</u></b>	<b><u>-26.953</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	260.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	503.507	231.545
	Anden gæld	<u>168.991</u>	<u>116.992</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>682.498</u>	<u>608.537</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.982.498</u></b>	<b><u>1.908.537</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.827.247</u></b>	<b><u>1.881.584</u></b>

**1 Usikkerhed om going concern****7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt sin anpartskapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Kapitalejeren er orienteret herom og har tilkendegivet at ville stille den fornødne kapital til rådighed for selskabets forpligtelser, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje. Selskabets anpartskapital forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.149	752
Andre finansielle omkostninger	<u>52.097</u>	<u>52.457</u>
	<b><u>61.246</u></b>	<b><u>53.209</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-9.308	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>20.300</u>	<u>-20.300</u>
	<b><u>10.992</u></b>	<b><u>-20.300</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2017	2.696.293	2.283.599
Tilgang i årets løb	<u>188.250</u>	<u>412.694</u>
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b><u>2.884.543</u></b>	<b><u>2.696.293</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	-962.941	-1.279.267
Årets regulering til dagsværdi	<u>-120.000</u>	<u>316.326</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2018</b>	<b><u>-1.082.941</u></b>	<b><u>-962.941</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>1.801.602</u></b>	<b><u>1.733.352</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt et afkastkrav på 7,5 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 142 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -155 t.kr. til -297 t.kr.

## 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2017	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

Anpartskapitalen består af 1.000.000 anparter á 1 kr. og multipla heraf.

## Noter

---

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2017	-1.026.952	-1.377.666
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-128.299</u>	<u>350.713</u>
	<b><u>-1.155.251</u></b>	<b><u>-1.026.953</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsbev. er der afgivet ejerpantebrev på t.kr. 1.300 i ejendom matr. nr. 2 nc, 2 fh og 2 nd, Rask Hgd. Hvirring, der er bogført til t.kr. 1.550.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Falkenberg Holding ApS, CVR-nr. 36979615 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.