



Falkoner Kollegiet ApS

Havneholmen 21, 5., 1561 København V
CVR-nr. 32451241

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.02.2020

Allan Wind Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Falkoner Kollegiet ApS
Havneholmen 21, 5.
1561 København V

CVR-nr.: 32451241
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Allan Wind Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Falkoner Kollegiet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.02.2020

Direktion

Allan Wind Petersen

direktion

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Falkoner Kollegiet ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Falkoner Kollegiet ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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

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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 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.

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 herudover 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 25.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 26740

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udleje ungdomsboliger og de herved forbundne aktiviteter.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2019 udgør et overskud på 4.650 t.kr, hvilket anses for tilfredsstillende.

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2019 er baseret på et afkastkrav på 4,0%. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommen.

Henset til at selskabet i de kommende år forventes at have solide, driftsmæssige overskud, som muliggør nedbringelse af selskabets gæld, forventer selskabets ledelse, at selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitut, kan prolongeres på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen har aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 102,3 mio.kr. Dagsværdien for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med -11,3 mio. kr. henholdsvis 14,6 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		4.935.413	4.881.294
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.712.683	5.400.000
Andre eksterne omkostninger		(463.806)	(426.441)
Ejendomsomkostninger		(716.871)	(1.889.561)
Bruttoresultat		8.467.419	7.965.292
Personaleomkostninger	2	(123.882)	(131.251)
Driftsresultat		8.343.537	7.834.041
Andre finansielle omkostninger	3	(6.205.258)	(3.141.095)
Resultat før skat		2.138.279	4.692.946
Skat af årets resultat	4	2.512.157	(1.708.459)
Årets resultat		4.650.436	2.984.487
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.650.436	2.984.487
Resultatdisponering		4.650.436	2.984.487

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		102.300.000	97.400.000
Materielle aktiver	5	102.300.000	97.400.000
Anlægsaktiver		102.300.000	97.400.000
Andre tilgodehavender		35.910	0
Periodeafgrænsningsposter		2.806	237.181
Tilgodehavender		38.716	237.181
Likvide beholdninger		2.021.938	976.392
Omsætningsaktiver		2.060.654	1.213.573
Aktiver		104.360.654	98.613.573

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	6	126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		21.942.520	17.292.083
Egenkapital		22.068.520	17.418.083
Udskudt skat		6.408.259	8.920.416
Andre hensatte forpligtelser		0	1.000.000
Hensatte forpligtelser		6.408.259	9.920.416
Gæld til realkreditinstitutter		71.900.558	67.540.533
Deposita		1.299.663	1.306.697
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.246.730	1.267.233
Langfristede gældsforpligtelser	7	74.446.951	70.114.463
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	481.994	412.452
Modtagne forudbetalinger fra kunder		27.049	26.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser		905.672	698.599
Anden gæld	8	22.209	22.784
Kortfristede gældsforpligtelser		1.436.924	1.160.611
Gældsforpligtelser		75.883.875	71.275.074
Passiver		104.360.654	98.613.573
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	17.292.084	17.418.084
Årets resultat	0	4.650.436	4.650.436
Egenkapital ultimo	126.000	21.942.520	22.068.520

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med -11,3 mio. kr. henholdsvis 14,6 mio. kr., jf. omtale heraf i note 5.

2 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	122.312	130.093
Andre omkostninger til social sikring	1.570	1.158
	123.882	131.251
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	3.236.440	2.291.095
Øvrige finansielle omkostninger	2.968.818	850.000
	6.205.258	3.141.095

4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(2.512.157)	1.708.459
	(2.512.157)	1.708.459

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	65.086.807
Tilgange	187.317
Kostpris ultimo	65.274.124
Opskrivninger primo	32.313.193
Årets opskrivninger	4.712.683
Opskrivninger ultimo	37.025.876
Regnskabsmæssig værdi ultimo	102.300.000

Selskabets investeringsejendom er et kollegie på 4.226 m² beliggende på Falkoner Allé. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommens kollegier er historisk set 100% udlejet og der er en længere venteliste for at få en kollegielejlighed, hvor den årlige leje udgør 1.168 kr./m².

Selskabets ejendom er opført med statsstøtte, som indeholder en betingelse om at kollegieværelserne indtil år 2027 ikke må udlejes til markedslejen. For at opgøre normalindtjeningen på ejendommen for det kommende år har selskabets ledelse valgt at tage højde for en forsigtig konservativ tilbagediskonteret andel af den fremtidige merindtægt.

Afkastkravet udgør 4,0 % pr. 31.12.2019 (4,0 % pr. 31.12.2018).

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med -11,3 mio. kr. henholdsvis 14,6 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 24.207 kr./m².

Pantsætninger:

Prioritetsgæld: nom. 73.345.000 kr. pr. 31.12.2019

6 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Anparter	126	1.000	126.000
	126		126.000

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	481.994	412.452	71.900.558	66.023.943
Deposita	0	0	1.299.663	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.246.730	0
	481.994	412.452	74.446.951	66.023.943

Nominel værdi af gæld til realkreditinstitutter udgør 73.211.002 kr. pr. 31.12.2019

8 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	4.761	4.842
Feriepengeforpligtelser	16.680	16.680
Anden gæld i øvrigt	768	1.262
	22.209	22.784

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 73.345.000 kr. i selskabets ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom: 102.300.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægten mv. indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.