

Th. Falk-Rønne Holding A/S

Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 38 72 52 70

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juli 2022

Philip Falk-Rønne
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Th. Falk-Rønne Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 15. juli 2022

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne
direktør

Bestyrelse

Kira Christina Falk-Rønne

Philip Henin Falk-Rønne

Thomas Hénin Falk-Rønne

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Th. Falk-Rønne Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Th. Falk-Rønne Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 15. juli 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet	Th. Falk-Rønne Holding A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg CVR-nr.: 38 72 52 70 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Hjemsted: Klampenborg
Bestyrelse	Kira Christina Falk-Rønne Philip Henin Falk-Rønne Thomas Hénin Falk-Rønne
Direktion	Thomas Hénin Falk-Rønne, direktør
Revisor	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i datterselskaber, unoterede selskaber, værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

Koncernen har to overordnede forretningsområder henholdsvis drift af en anlægsp portefølje af investeringsejendomme samt projektudvikling af fast ejendom.

Anlægsejendomme ejes typisk af koncernen som hovedaktionær, hvor udviklingsporteføljen typisk ejes i samarbejde med eksterne investorer og hvor koncernen modtager ejerandel, mod at være den drivende kraft.

Koncernens finansieringsstrategi for investeringsporteføljen er en konservativ belåning af ejendommene med varigheder, der afspejler investeringshorisonten på den enkelte ejendom.

Udviklingsejendomme er altid købt med aftale om finansiering af det fulde projekt til aflevering og med en indbetalt egenkapital der sikrer at projektet kan gennemføres.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 13.473.524, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 82.055.893.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Datterselskaber er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Datterselskabets årsrapporter indeholder kapitalandele, som ejer investeringsejendomme. Investeringsejendommene er optaget til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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 Th. Falk-Rønne Holding A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn er ændret på følgende måde:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er reguleret direkte over egenkapitalen med en udgift på t.kr. 869 (efter skat). Udgiften vedrører tab på andre tilgodehavender i datterselskaber, der retteligt burde være udgiftsført i tidligere år. Sammenligningstal er således tilrettet over egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåretsudløb.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer idagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved dels en specifik vurdering af hver enkelt ejendom og dels baseret på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det ersandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andreomkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i Tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskursen.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede- og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdtelåneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostprissvarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellemprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttoresultat		-26.687	-49
Værdiregulering af investeringsejendom	2	<u>-123.596</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-150.283	-49
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.675.145	3.024
Finansielle indtægter	3	37.453	30
Finansielle omkostninger	4	<u>-98.037</u>	<u>-112</u>
Resultat før skat		13.464.278	2.893
Skat af årets resultat	5	<u>9.246</u>	<u>5</u>
Årets resultat		<u>13.473.524</u>	<u>2.898</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		4.400.000	4.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.675.145	3.024
Overført resultat		<u>-4.601.621</u>	<u>-4.526</u>
		<u>13.473.524</u>	<u>2.898</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendom		0	5.509
Materielle anlægsaktiver		0	5.509
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	79.340.508	70.065
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.474.760	1.113
Finansielle anlægsaktiver		80.815.268	71.178
Anlægsaktiver i alt		80.815.268	76.687
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.128.843	0
Andre tilgodehavender		2.203.680	0
Selskabsskat		56.506	57
Periodeafgrænsningsposter		0	3
Tilgodehavender		3.389.029	60
Likvide beholdninger		83.727	234
Omsætningsaktiver i alt		3.472.756	294
Aktiver i alt		84.288.024	76.981

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		14.099.955	4.825
Overført resultat		62.555.938	62.758
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.400.000	4.400
Egenkapital		<u>82.055.893</u>	<u>72.983</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.165
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	408
Anden gæld		391.121	391
Selskabsdeltagere og ledelse		1.814.259	2
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.205.380</u>	<u>3.966</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.751	0
Anden gæld		25.000	28
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>26.751</u>	<u>32</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.232.131</u>	<u>3.998</u>
Passiver i alt		<u>84.288.024</u>	<u>76.981</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	4.824.810	62.757.559	4.400.000	72.982.369
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.400.000	-4.400.000
Årets resultat	0	13.675.145	-4.601.621	4.400.000	13.473.524
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	-4.400.000	4.400.000	0	0
Egenkapital 31. december 2021	1.000.000	14.099.955	62.555.938	4.400.000	82.055.893

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdiregulering af investeringsejendom		
Salg af investeringsejendom	<u>-123.596</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-123.596</u>	<u>0</u>
	<u>-123.596</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.194	30
Andre finansielle indtægter	<u>15.259</u>	<u>0</u>
	<u>37.453</u>	<u>30</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.655	87
Andre finansielle omkostninger	<u>57.382</u>	<u>25</u>
	<u>98.037</u>	<u>112</u>
5 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	<u>-9.246</u>	<u>-5</u>
	<u>-9.246</u>	<u>-5</u>

Noter

	2021	2020
	kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	65.240.553	65.240
Kostpris 31. december 2021	65.240.553	65.240
Værdireguleringer 1. januar 2021	4.824.810	7.701
Årets resultat	13.675.145	3.024
Udbytte modtaget	-4.400.000	-5.900
Værdireguleringer 31. december 2021	14.099.955	4.825
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	79.340.508	70.065

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.169	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	408	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	4	1.814.259	0	0
Anden gæld	391	391.121	0	0
	3.972	2.205.380	0	0

8 Eventualforpligtelser

Hæftelser i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør t.kr. 0 pr. balancedagen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.