



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

FALCKGÅRDEN P/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. marts 2022

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Falckgården P/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 39 80 29 88 Stiftet: 20. august 2018 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Kommanditist	P/S PKAE Ejendom
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Falckgården P/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 samt af 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.

Svenstrup, den 24. marts 2022

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af Falckgården P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Falckgården P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 regnskabsbrugere 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Aalborg, den 24. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.040.999	1.181
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		26.828	39
Andre finansielle omkostninger.....		-416.264	-404
ÅRETS RESULTAT		651.563	816
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		651.563	816
I ALT		651.563	816

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		102.700.000	101.400
Materielle anlægsaktiver.....	1	102.700.000	101.400
ANLÆGSAKTIVER.....		102.700.000	101.400
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		28.377	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.767.208	5.708
Andre tilgodehavender.....		23.899	35
Tilgodehavender.....		6.819.484	5.743
Likvide beholdninger.....		242.089	205
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.061.573	5.948
AKTIVER.....		109.761.573	107.348
PASSIVER			
Selskabskapital.....		600.000	600
Overført resultat.....		54.438.271	53.786
EGENKAPITAL.....		55.038.271	54.386
Anden gæld.....		54.379.705	52.774
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	54.379.705	52.774
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	83
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.666	50
Anden gæld.....		277.931	55
Kortfristede gældsforpligtelser.....		343.597	188
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		54.723.302	52.962
PASSIVER.....		109.761.573	107.348
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Koncernregnskab	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	600.000	53.786.708	54.386.708
Forslag til resultatdisponering.....		651.563	651.563
Egenkapital 31. december 2021.....	600.000	54.438.271	55.038.271

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		1
	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	75.835.242	
Tilgang.....	1.273.172	
Kostpris 31. december 2021.....	77.108.414	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	25.564.758	
Årets værdireguleringer.....	26.828	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	25.591.586	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	102.700.000	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	1.144.374	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Erhvervs- udlejning, kontor	
Dagsværdi 31. december 2021.....	102.700.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	26.828	
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>		
Selskabets investeringsejendomme består af en ejendom med erhvervslejemål, der er beliggende i Aarhus. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.		
Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold og er vurderet på baggrund af ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er endvidere korrigeret for tidsbegrænsede indtægter og omkostninger, tomgang mv.		
Det forventede driftsafkast i et normalår for investeringsejendommen er vurderet i niveauet 4.300 - 4.500 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %.		
Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.		
Langfristede gældsforpligtelser		2
	31/12 2021 gæld i alt	
	Afdrag næste år	
	Restgæld efter 5 år	
	31/12 2020 gæld i alt	
Anden gæld.....	54.379.705	0
	0	0
	54.379.705	0
		52.774.481
		0 52.774.481
Eventualposter mv.		3
Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i koncernen for moms­mæssig fællesregistrering. Koncernens gæld udgør 1.098 tkr. pr. 31. december 2021.		

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Der er registreret sikkerhed for 150 tkr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 102,7 mio. kr.			
Koncernregnskab			5
Selskabet indgår i koncernregnskabet for P/S PKAE Ejendom, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J, CVR-nummer 36 90 19 85.			
	2021	2020	
Medarbejderforhold			6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Falckgården P/S for 2021 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

Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat i den eksterne årsrapport omfatter huslejeindtægter samt ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme klassificeres som investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og projektejendomme afhængig af hvor i byggefasen ejendommene befinder sig.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.