

## **L & J Faltums Ejendomme ApS**

Torkel Badens Vej 20, 1, 2900 Hellerup

**CVR-nr. 39 93 79 64**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2018 til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. juli 2020

---

Louise Faltum Morton  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. oktober - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019 for L & J Faltums Ejendomme ApS.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. juli 2020

### Direktion

Louise Faltum Morton

### Bestyrelse

Julie Faltum

Louise Faltum Morton

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i L & J Faltums Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for L & J Faltums Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 3. juli 2020

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen  
registret revisor, CMA  
MNE-nr. mne3901

## Selskabsoplysninger

Selskabet	L & J Faltums Ejendomme ApS Torkel Badens Vej 20, 1 2900 Hellerup CVR-nr.: 39 93 79 64 Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 31. december 2019 Hjemsted: Gentofte Kommune
Bestyrelse	Julie Faltum Louise Faltum Morton
Direktion	Louise Faltum Morton
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 181.824, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 231.824.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Der er herudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 31. december

	Note	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>425.836</b>
Personaleomkostninger	1	-57.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>368.836</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-19.450
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>349.386</b>
Finansielle omkostninger	2	-103.502
<b>Resultat før skat</b>		<b>245.884</b>
Skat af årets resultat	3	-64.060
<b>Årets resultat</b>		<b>181.824</b>
Overført resultat		181.824
		<b>181.824</b>

## Balance 31. december

	Note	2018/19 kr.	Åbningstal t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.953.050	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.953.050</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.953.050</b>	<b>0</b>
Selskabsskat		14.940	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.940</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>129.350</b>	<b>50</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>144.290</b>	<b>50</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.097.340</b>	<b>50</b>



## Balance 31. december

	Note	2018/19 kr.	Åbningstal t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		181.824	0
<b>Egenkapital</b>		<b>231.824</b>	<b>50</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.165.563	0
Andre kreditinstitutter		1.832.546	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.998.109</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	170.525	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.466.008	0
Anden gæld		226.874	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.863.407</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.861.516</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.097.340</b>	<b>50</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. oktober	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	181.824	181.824
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>181.824</u></b>	<b><u>231.824</u></b>

## Noter

	2018/19
	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	57.000
	<b>57.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	103.502
	<b>103.502</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	60.060
Årets udskudte skat	4.000
	<b>64.060</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>
Kostpris 1. oktober	0
Tilgang i årets løb	<u>4.972.500</u>
Kostpris 31. december	<u>4.972.500</u>
Årets afskrivninger	<u>19.450</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>19.450</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>4.953.050</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober kr.</u>	<u>Gæld 31. december kr.</u>	<u>Afdrag næste år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.229.813	64.250	1.094.375
Andre kreditinstitutter	0	1.938.821	106.275	1.532.920
	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.168.634</u></b>	<b><u>170.525</u></b>	<b><u>2.627.295</u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.268, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 4.953.

Til sikkerhed for gæld til investeringsfond, t.kr. 1.939, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 4.953.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L & J Faltums Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen hvis risikoovergang har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af lokale, forsikringer, ejendomsskatter, forbrugsafgifter, kontingenter mv.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraxis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

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