

Felkon Ejendomme ApS

Kirke Værløsevej 38, 1. tv, 3500 Værløse

CVR-nr. 42 02 26 08

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent:

.....
Jannik Lysholt Nielsen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Felkon Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 27. juni 2024
Direktion:

.....
Jannik Lysholt Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Felkon Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Felkon Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Odense, den 27. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Emil Overlund
statsaut. revisor
mne47833

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Felkon Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Kirke Værløsevej 38, 1. tv, 3500 Værløse
CVR-nr.	42 02 26 08
Stiftet	11. januar 2021
Hjemstedskommune	Furesø
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jannik Lysholt Nielsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er anden udlejning af boliger og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af aktuelle udbudspriser. Værdiansættelsen er som konsekvens heraf, behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 292.884 kr. mod et overskud på 969.057 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 2.453.578 kr.

Der er i regnskabsret konstateret en væsentlig fejl i forbindelse med selskabets gennemførte fusion med Jesper Lundberg ApS med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2022.

Dette var ikke indarbejdet ved seneste regnskabsaflægning og derfor giver årsregnskabet for 2022 ikke et retvisende billede.

Fejlen er blevet korrigeret i årsregnskabet for 2023 som en korrektion af en væsentlig fejl og sammenligningstal er blevet korrigeret herfor. Se anvendt regnskabspraksis for effekt af den væsentlige fejlinformation.

Til sikring af driften for det kommende år er der modtaget støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra kapitalejerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	337.092	268.117
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	550.000	1.292.974
	Resultat før finansielle poster	887.092	1.561.091
	Finansielle indtægter	31.262	9.371
	Finansielle omkostninger	-481.461	-321.520
	Resultat før skat	436.893	1.248.942
3	Skat af årets resultat	-144.009	-279.885
	Årets resultat	292.884	969.057
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	292.884	969.057
		292.884	969.057

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	10.500.000	9.950.000
		<u>10.500.000</u>	<u>9.950.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>9.950.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.600	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	108.791
	Tilgodehavende selskabsskat	13.600	0
		<u>61.200</u>	<u>108.791</u>
	Likvide beholdninger	<u>8</u>	<u>254.542</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>61.208</u>	<u>363.333</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.561.208</u>	<u>10.313.333</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	42.105	42.105
	Overført resultat	2.411.473	2.118.589
	Egenkapital i alt	<u>2.453.578</u>	<u>2.160.694</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	515.702	417.163
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>515.702</u>	<u>417.163</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.007.330
	Gæld til kapitalinteresser	2.108.163	1.488.620
	Anden gæld	4.226.754	4.438.586
		<u>6.334.917</u>	<u>6.934.536</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	138.906	93.137
6	Gæld til realkreditinstitutter	939.721	0
6	Gæld til banker	205	345
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	350.502
	Skyldig selskabsskat	0	24.400
	Deposita	35.000	0
7	Anden gæld	113.179	332.556
		<u>1.257.011</u>	<u>800.940</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.591.928</u>	<u>7.735.476</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.561.208</u>	<u>10.313.333</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	809.812	849.812
Regulering af egenkapital som korrektion af fejl	2.105	339.720	341.825
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	<u>42.105</u>	<u>1.149.532</u>	<u>1.191.637</u>
Overført via resultatdisponering	0	969.057	969.057
Egenkapital 1. januar 2023	<u>42.105</u>	<u>2.118.589</u>	<u>2.160.694</u>
Overført via resultatdisponering	0	292.884	292.884
Egenkapital 31. december 2023	<u>42.105</u>	<u>2.411.473</u>	<u>2.453.578</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Felkon Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl

Selskabet blev fusioneret med Jesper Lundberg ApS med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2022. Dette var ikke indarbejdet ved seneste regnskabsaflægelse og derfor giver årsregnskabet for 2022 ikke et retvisende billede.

Fejlen er korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primo egenkapital i indværende regnskabsår. Korrektionen har medført følgende korrektioner af sammenligningstallet:

- Årets resultat før skat er forbedret med 563 t.kr.
- Skat af årets resultat er øget med 128 t.kr.
- Resultat efter skat er forbedret med 435 t.kr.
- Balancesummen er øget med 3.205 t.kr.
- Egenkapitalen er øget med 342 t.kr.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Anden gæld indeholder skyldige poster til det offentlige og pantebreve.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-12.470
Årets regulering af udskudt skat	98.539	292.355
Regulering af skat vedrørende tidligere år	45.470	0
	<u>144.009</u>	<u>279.885</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	8.053.806
Kostpris 31. december 2023	8.053.806
Opskrivninger 1. januar 2023	1.896.194
Årets værdireguleringer	550.000
Opskrivninger 31. december 2023	2.446.194
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>10.500.000</u>

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder (Niveau 3 i dagsværdihierakiet). Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til kapitalinteresser	2.108.163	0	2.108.163	2.108.163
Anden gæld	4.365.660	138.906	4.226.754	3.550.606
	<u>6.473.823</u>	<u>138.906</u>	<u>6.334.917</u>	<u>5.658.769</u>

6 Gæld til real- og andre kreditinstitutter

Den kortfristede gæld til realkreditinstitutter konverteres i 2024 til nye langfristede koncerninterne lån.

7 Anden gæld

Anden langfristet gæld består primært af tegnet privat annuitetslån til private kreditor. Kreditaftalen blev tegnet med det formål at finansiere købet af selskabets ejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditor, er stillet pant i virksomhedens ejendom for en værdi af 6.733 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 10.500 tkr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jannik Lysholt Nielsen

Direktion

På vegne af: Felkon Ejendomme ApS

Serienummer: 26ed622a-48a9-4060-aebb-f6155861f273

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-27 10:16:35 UTC



Jannik Lysholt Nielsen

Dirigent

På vegne af: Felkon Ejendomme ApS

Serienummer: 26ed622a-48a9-4060-aebb-f6155861f273

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-27 10:16:35 UTC



Emil Overlund

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4c786f59-b82b-4795-aebe-f336a01b4e94

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-27 11:39:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3HIO4-LTOPP-28WVJ-LSDYJ-3TDE4-J62KQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**