ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Falck & Truelsen Development ApS

Solsortvej 23

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 38 38 23 57

Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/06 2024

Frans Grønholdt Truelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Falck & Truelsen Development ApS Solsortvej 23 2000 Frederiksberg	
	CVR-nr.:	38 38 23 57
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2023
	Stiftet:	1. februar 2017
	Hjemsted:	Frederiksberg
Direktion	Thomas Falck, direktør Frans Grønholdt Truelsen, direktør	
Revisor	Roesgaard Godkendt Revisionspartnerselskab Sønderbrogade 16 8700 Horsens	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Falck & Truelsen Development 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Frederiksberg, den 17. juni 2024

Direktion

Thomas Falck direktør	Frans Grønholdt Truelsen direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Falck & Truelsen Development ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Falck & Truelsen Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 17. juni 2024

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg og udvikling af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 73.304, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 294.342.

Ledelsen forventer at sælge ejendommen i det kommende regnskabsår og derved kunne indfri selskabets forpligtelser. Hvorfor ledelsen aflægger regnskabet med fortsat drift for øje.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Falck & Truelsen Development ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

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 med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom. Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen over lejemålets løbetid.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	80 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 gældsmetode 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 til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**106.509**	**121.046**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	(44.705)	(44.705)
Resultat før finansielle poster		**61.804**	**76.341**
Finansielle indtægter	3	37	53
Finansielle omkostninger	4	(155.781)	(52.481)
Resultat før skat		**(93.940)**	**23.913**
Skat af årets resultat	5	20.636	(5.416)
Årets resultat		**(73.304)**	**18.497**
Overført resultat		(73.304)	18.497
		(73.304)	**18.497**

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	3.816.124	3.860.829
Materielle anlægsaktiver		**3.816.124**	**3.860.829**
Anlægsaktiver i alt		**3.816.124**	**3.860.829**
Udskudt skatteaktiv		78.654	58.018
Selskabsskat		6.000	13.656
Tilgodehavender		**84.654**	**71.674**
Likvide beholdninger		**13.704**	**11**
Omsætningsaktiver i alt		**98.358**	**71.685**
Aktiver i alt		**3.914.482**	**3.932.514**

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		244.342	317.646
Egenkapital		**294.342**	**367.646**
Andre kreditinstitutter		2.739.100	2.856.052
Anden gæld		3.800	3.800
Langfristede gældsforpligtelser	7	**2.742.900**	**2.859.852**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	114.200	112.000
Kreditinstitutter		547.464	483.316
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.500	40.000
Deposita		44.700	44.700
Kontraktlige forpligtelser		129.376	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**877.240**	**705.016**
Gældsforpligtelser i alt		**3.620.140**	**3.564.868**
Passiver i alt		**3.914.482**	**3.932.514**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	317.646	367.646
Årets resultat	0	(73.304)	(73.304)
Egenkapital 31. december 2023	**50.000**	**244.342**	**294.342**

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen forventer at sælge ejendommen i det kommende regnskabsår og derved kunne indfri selskabets forpligtelser. Hvorfor ledelsen aflægger regnskabet med fortsat drift for øje.

	2023	2022
	kr.	kr.
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	44.705	44.705
	44.705	**44.705**
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	37	53
	37	**53**
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	4.376	0
Andre finansielle omkostninger	151.405	52.481
	155.781	**52.481**
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	6.600
Årets udskudte skat	(20.636)	(1.184)
	(20.636)	**5.416**

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023	4.124.549
Kostpris 31. december 2023	4.124.549
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	263.720
Årets afskrivninger	44.705
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	308.425
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**3.816.124**

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	2.968.052	2.853.300	114.200	2.282.300
Anden gæld	3.800	3.800	0	0
	2.971.852	**2.857.100**	**114.200**	**2.282.300**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 2.968 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev på 3.180 t.kr. i grunde og bygninger. Til sikkerhed overfor trejdemand, er der deponeret et ejerpantebrev på nom 40 t.kr. i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 3.816 t.kr.