Falkenberg ApS

Møllersmindevej 14A, 8763 Rask Mølle

Årsrapport for

1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 31 93 70 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2025.

Claus Ulff Falkenberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Selskabsoplysninger

4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

5 Anvendt regnskabspraksis

9 Resultatopgørelse

10 Balance

12 Egenkapitalopgørelse

13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Falkenberg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resul-tatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rask Mølle, den 20. februar 2025

Direktion

Claus Ulff Falkenberg

Jane Højmark Falkenberg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Falkenberg ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Falkenberg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 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 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 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.

Tørring, den 20. februar 2025

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Jan Kristensen
registreret revisor
mne17313

Selskabsoplysninger

Selskabet	Falkenberg ApS Møllersmindevej 14A 8763 Rask Mølle	
	CVR-nr.:	31 93 70 86
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september 16. regnskabsår
Direktion	Claus Ulff Falkenberg Jane Højmark Falkenberg	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring	
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse	
Modervirksomhed	Falkenberg Holding ApS	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Falkenberg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Falkenberg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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
Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter
Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste	**1.237.414**	**958.807**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.141.845	170.000
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	26.818
	Andre finansielle indtægter	1.309.215	0
2	Øvrige finansielle omkostninger	-680.794	-690.648
	Resultat før skat	**3.007.680**	**464.977**
3	Skat af årets resultat	-641.475	-109.158
	Årets resultat	**2.366.205**	**355.819**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	2.366.205	355.819
	Disponeret i alt	**2.366.205**	**355.819**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	499.388	0
5	Investeringsejendomme	16.677.313	15.858.279
	Materielle anlægsaktiver i alt	17.176.701	15.858.279
	Anlægsaktiver i alt	**17.176.701**	**15.858.279**
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	0	68.859
	Omsætningsaktiver i alt	**0**	**68.859**
	Aktiver i alt	**17.176.701**	**15.927.138**

Balance 30. september

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	3.002.947	636.742
	Egenkapital i alt	**4.002.947**	**1.636.742**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	253.829	6.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**253.829**	**6.000**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.614.966	11.272.771
	Gæld til pengeinstitutter	912.524	1.041.554
	Deposita	251.313	251.313
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	393.646	67.558
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.172.449	12.633.196
6	Kortfristet del af langfristet gæld	436.101	355.911
	Gæld til pengeinstitutter	55.094	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	432.791	508.816
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	67.558	83.248
	Anden gæld	699.697	666.172
	Periodeafgrænsningsposter	36.235	27.053
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.747.476	1.651.200
	Gældsforpligtelser i alt	**12.919.925**	**14.284.396**
	Passiver i alt	**17.176.701**	**15.927.138**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	1.000.000	280.923	1.280.923
Årets overførte overskud eller underskud	0	355.819	355.819
Egenkapital 1. oktober 2023	1.000.000	636.742	1.636.742
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.366.205	2.366.205
	1.000.000	**3.002.947**	**4.002.947**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, opførelse af nybyggeri samt boligudlejning.

	2023/24	2022/23
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	26.927	49.153
Andre finansielle omkostninger	653.867	641.495
	680.794	**690.648**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	393.646	67.558
Årets regulering af udskudt skat	247.829	41.600
	641.475	**109.158**

	30/9 2024	30/9 2023
4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. oktober 2023	0	4.041.767
Tilgang i årets løb	499.388	4.008.623
Afgang i årets løb	0	-8.050.390
Kostpris 30. september 2024	**499.388**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**499.388**	**0**

	30/9 2024	30/9 2023

Noter

		30/9 2024	30/9 2023
5.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2023	15.784.157	7.733.767
	Tilgang i årets løb	47.078	8.050.390
	Afgang i årets løb	-369.889	0
	Kostpris 30. september 2024	**15.461.346**	**15.784.157**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	74.122	-95.878
	Årets regulering til dagsværdi	1.141.845	170.000
	Regulering til dagsværdi 30. september 2024	**1.215.967**	**74.122**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**16.677.313**	**15.858.279**

Selskabets investeringsejendomme består af 12 boligejendomme på i alt 1229 m^2 beliggende i Rask Mølle.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Afkastkrav bolig	7%	7%
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	943	877

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende i Rask Mølle er der anvendt en udlejningsprocent på 100%.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 16.677 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.096 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.263 t.kr.

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.926.067	311.101	9.614.966	8.370.555
Gæld til pengeinstitutter	1.037.524	125.000	912.524	243.093
Deposita	251.313	0	251.313	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	393.646	0	393.646	0
	11.608.550	**436.101**	**11.172.449**	**8.613.648**

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.051 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 16.677 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.689 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 30. september 2024	16.677.313
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.141.845

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet ejerpantebrev på 2.689 t.kr. med pant i investeringsejendomme for tilknyttet virksomheds banklån. Den tilknyttet virksomheds bankgæld udgør pr. 30. september 2024 i alt 824 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Falkenberg Holding ApS, CVR-nr. 36979615, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.