

# **FAL ADMINISTRATION ApS**

Søren Norbys Allé 1B  
2300 København S

Årsrapport  
1. maj 2020 - 30. april 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**23/09/2021**

**Yvonne Larsen**  
**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

FAL ADMINISTRATION ApS  
Søren Norbys Allé 1B  
2300 København S

e-mailadresse: f.a.larsen@ofir.dk

CVR-nr: 21356646

Regnskabsår: 01/05/2020 - 30/04/2021

**Revisor**

AB-REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Stamholmen 193, st th

2650 Hvidovre

DK Danmark

CVR-nr: 26624479

P-enhed: 1009128049

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FAL ADMINISTRATION ApS

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FAL ADMINISTRATION ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

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.

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 den øverste ledelse 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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt straffeloven samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen**

Selskabet har i forbindelse med udbetaling af lån til ledelsen ikke overholdt skattelovgivningen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til ledelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Lånet er forrentet iht. selskabslovens § 215.  
Lånet er fuldt indfriet i løbet af regnskabsåret.

Hvidovre, 23/09/2021

Anni Jytte Corvenius Foli , mne2691  
Registreret revisor  
AB-REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 26624479

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2020/21 udgør 319.276 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet er pr. 1. maj 2020 fusioneret med dets moderselskab FAL Holding ApS.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsen har besluttet at omlægge selskabets regnskabsår fra 1/5-30/4 til 1/1-31/12 med en omlægningsperiode på 1/5-2021 - 31/12 2021.

### Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder 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 ressourcer 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og driftsudgifter investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

**Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	År	Scrapværdi
	----	-----
Inventar og driftsmidler	5	0%

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 30.700 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, på baggrund af vurdering foretaget af eksterne valuar.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi

**Anvendt regnskabspraksis****Balancen**

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. apr. 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>397.482</b>	<b>297.432</b>
Personaleomkostninger		-777	-501.180
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.200	-28.125
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>391.505</b>	<b>-231.873</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.000.000
Andre finansielle indtægter		16.754	38.590
Øvrige finansielle omkostninger		-117.830	-189.846
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>290.429</b>	<b>1.616.871</b>
Skat af årets resultat		28.847	-371.090
<b>Årets resultat</b>		<b>319.276</b>	<b>1.245.781</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		113.000	0
Overført resultat		206.276	1.245.781
<b>I alt</b>		<b>319.276</b>	<b>1.245.781</b>

## Balance 30. april 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		11.000.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.200
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.005.200</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.005.200</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.036	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	0	255.873
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>80.036</b>	<b>255.873</b>
Likvide beholdninger		67.494	18.261
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>147.530</b>	<b>274.134</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.147.530</b>	<b>11.279.334</b>

## Balance 30. april 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	2	626.000	126.000
Overført resultat		5.128.763	3.566.260
Forslag til udbytte		113.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.867.763</b>	<b>3.692.260</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.732.517	1.761.364
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.732.517</b>	<b>1.761.364</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.601.630	2.666.211
Gæld til banker		343.740	397.661
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.945.370</b>	<b>3.063.872</b>
Gæld til realkreditinstitutter		66.357	62.169
Gæld til banker		50.177	43.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	21.613
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.856.227
Skyldig selskabsskat		44.726	44.726
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		440.620	733.316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>601.880</b>	<b>2.761.838</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.547.250</b>	<b>3.547.250</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.147.530</b>	<b>11.279.334</b>

# Noter

## 1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabets ledelse har i årets løb lånt 217 t.kr. af selskabet med tillæg af renter på 17 t.kr. Lånet er i henhold tilgældende lovgivning renteberegnet med 10,05%.

## 2. Registreret kapital mv.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.05.2020.	126.000
Tilgang 01.05.2020, ved fusion	500.000
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>626.000</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld forfalder kr. 2.318.595 efter 5 år.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 2.668, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 11.000. Til sikkerhed for gæld til SKAT er der tinglyst udlæg i selskabets grunde og bygninger t.kr. 201. Der er tinglyst ejerpantebrev t.kr. 750 i grunde og bygninger. Selskabet pengeinstitut har underpant i ejerpantebrevet.

## 5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2020/2021 baseret på en afkastprocent 3,75%. Vurderingen er foretaget af ekstern ejendomsmægler.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2020/2021 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -1.260 og t.kr. 1.647.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	1