

Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S

Kurkmarkvej 1, 6093 Sjølund
CVR-nr. 14 20 67 87

Årsrapport 2024/25

1. maj - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. oktober 2025

Morten Falk-Petersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 35 56 00
Kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S
Kurkmarkvej 1
6093 Sjølund

CVR-nr.: 14 20 67 87
Stiftet: 1. maj 1990
Kommune: Kolding
Regnskabsår: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Bestyrelse Morten Falk-Petersen
Søren Falk-Petersen
Thomas Falk-Petersen

Direktion Morten Falk-Petersen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
6000 Kolding

Pengeinstitut Sydbank
Kolding Åpark 8B
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjølund, den 2. oktober 2025

Direktion:

Morten Falk-Petersen

Bestyrelse:

Morten Falk-Petersen

Søren Falk-Petersen

Thomas Falk-Petersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 2. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jørn Holm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35808

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Bruttofortjeneste		795.175	415
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		362.283	677
Driftsresultat		1.157.458	1.092
Andre finansielle indtægter	1	18	23
Andre finansielle omkostninger	2	-72.847	-29
Resultat før skat		1.084.629	1.086
Skat af årets resultat	3	-239.059	-240
Årets resultat		845.570	846
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.500.000	0
Overført resultat		-2.654.430	846
I alt		845.570	846

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Investeringsejendomme		15.150.000	9.500
Materielle anlægsaktiver	4	15.150.000	9.500
Anlægsaktiver		15.150.000	9.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		309.771	78
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	374
Andre tilgodehavender		665.277	0
Tilgodehavender		975.048	452
Likvide beholdninger		84.258	106
Omsætningsaktiver		1.059.306	558
Aktiver		16.209.306	10.058

Balance 30. april

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Aktiekapital		500.000	500
Overført overskud		3.105.883	5.760
Forslag til udbytte		3.500.000	0
Egenkapital		7.105.883	6.260
Hensættelse til udskudt skat		2.050.137	1.867
Hensatte forpligtelser		2.050.137	1.867
Gæld til realkreditinstitutter		4.132.964	920
Deposita		1.260.000	376
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.392.964	1.296
Gæld til realkreditinstitutter		148.909	337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.896	13
Gæld, tilknyttede virksomheder		1.335.962	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		55.896	64
Anden gæld		242	158
Periodeafgrænsningsposter		106.417	63
Kortfristede gældsforpligtelser		1.660.322	635
Gældsforpligtelser		7.053.286	1.931
Passiver		16.209.306	10.058

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Medarbejderforhold 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2024	500.000	5.760.313	0	6.260.313
Forslag til resultatdisponering		-2.654.430	3.500.000	845.570
Egenkapital 30. april 2025	500.000	3.105.883	3.500.000	7.105.883

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	23
Finansielle indtægter i øvrigt	18	0
	18	23

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	24.026	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	48.821	29
	72.847	29

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	55.896	64
Regulering af udskudt skat	183.163	176
	239.059	240

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2024		7.211.620
Tilgang		5.287.717
Kostpris 30. april 2025		12.499.337
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2024		2.288.380
Årets værdireguleringer		362.283
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2025		2.650.663
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025		15.150.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Industri- ejendom
Dagsværdi 30. april 2025		15.150.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		362.283
Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S Noter		11

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendomme består af en enkelt erhvervsjendom der ligger i Kolding Syd. Erhvervsjendommens dagsværdi vurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for et år vurderes at udgøre 1.122 tkr., hvilket sker ud fra en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 502 kr., årlige driftsomkostninger på 138 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 7,4%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Diskonteringsrenten på 7,4% svarer til det generelle afkastkrav for industriejendomme i Kolding.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/4 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.281.873	148.909	3.515.526	1.256.487
Deposita	1.260.000	0	1.260.000	376.250
	5.541.873	148.909	4.775.526	1.632.737

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jørgen Falk-Petersen A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for moderselskabets gæld til pengeinstitut har virksomheden stillet sikkerhed i sikkerhedsdepot der indeholder ejerpantebrev på 1.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør i tkr.:

Grunde og bygninger	15.150.000
---------------------	------------

2024/25	2023/24
---------	---------

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Eneste ansatte er direktøren, der ikke modtager vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet J. Falk-Petersen A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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, hvorpå 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 selskabets kreditrisikostyringspolitik. 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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.