

## Frederikssundsvej 261 ApS

Store Kongensgade 40, 1264 København K

CVR-nr. 28 98 49 36

Årsrapport for perioden  
1. september 2016 til 31. august 2017

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 7/1-18



---

Dirigent  
Magnus Nordholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Arsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. september - 31. august	7
Balance 31. august	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

LM

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 for Frederikssundsvej 261 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. august 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/1-18

### Direktion

Jan Magnus Nordholm

Bestyrelse

Jan Magnus Nordholm  
formand

Lars Patrik Hall

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Frederikssundsvej 261 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikssundsvej 261 ApS for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 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 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 revisionen af årsregnskabet**

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning


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 videnskabelige oplysninger 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.

København, den 17/1-18

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet  
Frederikssundsvej 261 ApS  
Store Kongensgade 40  
1264 København K

CVR-nr.: 28 98 49 36  
Regnskabsperiode: 1. september 2016 - 31. august 2017  
Stiftet: 7. september 2005  
Hjemsted: København

Bestyrelse  
Jan Magnus Nordholm, formand  
Lars Patrik Hall

Direktion  
Jan Magnus Nordholm

Revision  
Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere ejendommen beliggende Frederikssundsvej 261-267.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 3.001.447, og selskabets balance pr. 31. august 2017 udviser en egenkapital på kr. 23.855.650.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene er målt til i alt t.kr. 57.220, på baggrund af igangværende drøftelser omkring salg.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>575.034</b>	<b>1.404.847</b>
Personaleomkostninger	1	0	-647.200
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>575.034</b>	<b>757.647</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-3.085.000	10.160.385
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.509.966</b>	<b>10.918.032</b>
Finansielle indtægter		0	460
Finansielle omkostninger		-599.514	-652.977
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.109.480</b>	<b>10.265.515</b>
Skat af årets resultat	3	108.033	-52.954
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.001.447</b>	<b>10.212.561</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.001.447	10.212.561
		<b>-3.001.447</b>	<b>10.212.561</b>

## Balance 31. august

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	57.220.000	67.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>57.220.000</b>	<b>67.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>57.220.000</b>	<b>67.700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	72.632
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.032.546	36.494
Andre tilgodehavender		52.119	205.197
Periodeafgrænsningsposter		61.164	70.536
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.145.829</b>	<b>384.859</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.828</b>	<b>2.656.330</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.204.657</b>	<b>3.041.189</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>58.424.657</b>	<b>70.741.189</b>

## Balance 31. august

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		23.355.650	26.357.097
<b>Egenkapital</b>		<b>23.855.650</b>	<b>26.857.097</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.813.452	42.526.726
Selskabsskat		30.074	52.954
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>32.843.526</b>	<b>42.579.680</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	619.510	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		162.381	179.909
Selskabsskat		52.954	184.922
Anden gæld		890.636	939.581
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.725.481</b>	<b>1.304.412</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>34.569.007</b>	<b>43.884.092</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.424.657</b>	<b>70.741.189</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. september	500.000	26.357.097	26.857.097
Årets resultat	0	-3.001.447	-3.001.447
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b>500.000</b>	<b>23.355.650</b>	<b>23.855.650</b>

*th d*

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	638.940
Andre omkostninger til social sikring	0	8.260
	<u>0</u>	<u>647.200</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>2</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-2.569.591	9.135.926
Salg af investeringsejendomme	-515.409	1.144.074
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-3.085.000</u>	<u>10.280.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-119.615
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-119.615</u>
	<u>-3.085.000</u>	<u>10.160.385</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	30.074	52.954
Regulering af skat tidligere år	-138.107	0
	<u>-108.033</u>	<u>52.954</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. september	75.681.866
Afgang i årets løb	-8.215.466
Kostpris 31. august	<u>67.466.400</u>
Værdireguleringer 1. september	-7.981.866
Årets værdireguleringer	-2.569.591
Årets tilbageførte værdireguleringer	305.057
Værdireguleringer 31. august	<u>-10.246.400</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b><u>57.220.000</u></b>

Investeringsejendommene er målt til i alt t.kr. 57.220, på baggrund af igangværende drøftelser omkring salg

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. september kr.	Gæld 31. august kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	42.526.726	33.432.962	619.510	27.182.651
Selskabsskat	52.954	30.074	0	0
	<u>42.579.680</u>	<u>33.463.036</u>	<u>619.510</u>	<u>27.182.651</u>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Magne Larsen Investments ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 33.433, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2017 udgør t.kr. 57.220.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederikssundsvej 261 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 a-contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.