

Frederikssundsvej 261 ApS

Hellerupvej 82,

2900 Hellerup

CVR-nr. 28 98 49 36

**Årsrapport for perioden
1. september 2015 til 31. august 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den /

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. september - 31. august	6
Balance 31. august	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Frederikssundsvej 261 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17. november 2016

Direktion

Nikolaj Magne Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Frederikssundsvej 261 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikssundsvej 261 ApS for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Valby, den 17. november 2016

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen
statsautoriseret revisor

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frederikssundsvej 261 ApS Hellerupvej 82 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 28 98 49 36 Regnskabsår: 1. september - 31. august Stiftet: 7. september 2005 Hjemsted: Gentofte
Direktion	Nikolaj Magne Larsen
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 2015/16 udviser et overskud på kr. 10.212.561, og selskabets balance pr. 31. august 2016 udviser en egenkapital på kr. 26.857.097.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendommene er målt til i alt t.kr. 67.700, svarende til m2-priser fra kr. 23.000-33.000 på baggrund af mæglervurderinger.

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	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.404.847	2.046.556
Personaleomkostninger	1	-647.200	-516.251
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		757.647	1.530.305
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	10.160.385	15.823.376
Resultat før finansielle poster		10.918.032	17.353.681
Finansielle indtægter		460	4.478
Finansielle omkostninger	3	-652.977	-747.864
Resultat før skat		10.265.515	16.610.295
Skat af årets resultat	4	-52.954	-184.922
Årets resultat		10.212.561	16.425.373
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.212.561	16.425.373
		10.212.561	16.425.373

Balance 31. august

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		67.700.000	68.100.000
Materielle anlægsaktiver		67.700.000	68.100.000
Anlægsaktiver i alt		67.700.000	68.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.632	21.977
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.494	0
Andre tilgodehavender		205.197	459.946
Periodeafgrænsningsposter		70.536	86.012
Tilgodehavender		384.859	567.935
Likvide beholdninger		2.656.330	176.062
Omsætningsaktiver i alt		3.041.189	743.997
Aktiver i alt		70.741.189	68.843.997

Balance 31. august

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		26.357.097	16.144.535
Egenkapital	6	26.857.097	16.644.535
Gæld til realkreditinstitutter		42.526.726	47.706.680
Selskabsskat		52.954	184.922
Langfristede gældsforpligtelser	7	42.579.680	47.891.602
Kreditinstitutter		0	2.757.641
Modtagne forudbetalinger fra kunder		179.909	299.064
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	123.559
Selskabsskat		184.922	0
Anden gæld		939.581	1.127.596
Kortfristede gældsforpligtelser		1.304.412	4.307.860
Gældsforpligtelser i alt		43.884.092	52.199.462
Passiver i alt		70.741.189	68.843.997
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	638.940	512.921
Andre omkostninger til social sikring	8.260	3.330
	<u>647.200</u>	<u>516.251</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	9.135.926	15.600.000
Salg af investeringsejendomme	1.144.074	0
	<u>10.280.000</u>	<u>15.600.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-119.615	223.376
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-119.615</u>	<u>223.376</u>
	<u>10.160.385</u>	<u>15.823.376</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	45.284
Andre finansielle omkostninger	652.977	702.580
	<u>652.977</u>	<u>747.864</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	52.954	184.922
	<u>52.954</u>	<u>184.922</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. september	88.005.065
Afgang i årets løb	<u>-12.323.199</u>
Kostpris 31. august	<u>75.681.866</u>
Værdireguleringer 1. september	-19.905.065
Årets værdireguleringer	9.135.927
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>2.787.272</u>
Værdireguleringer 31. august	<u>-7.981.866</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august	<u><u>67.700.000</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. september	500.000	16.144.536	16.644.536
Årets resultat	0	10.212.561	10.212.561
Egenkapital 31. august	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>26.357.097</u></u>	<u><u>26.857.097</u></u>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. september kr.	Gæld 31. august kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	47.706.680	42.526.726	0	38.129.987
Selskabsskat	184.922	52.954	0	0
	47.891.602	42.579.680	0	38.129.987

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 42.527, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2016 udgør t.kr. 67.700.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederikssundsvej 261 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 regnskabspraxis

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 sambeskatte 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

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme 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

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 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 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 nettorealisationseværdi.