

Frederikssundsvej 261 ApS

c/o Heimstaden NPM A/S, Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR-nr. 28 98 49 36

Årsrapport

1. september 2017 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.



Lars Patrik Hall
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. september 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. december 2018 for Frederikssundsvej 261 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. april 2019

Direktion

Jan Magnus Nordholm
Direktør

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 2017 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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 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.

København, den 30. april 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

Statsaut. revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet

Frederikssundsvej 261 ApS
c/o Heimstaden NPM A/S
Sankt Petri Passage 5, 3. th.
1165 København K

CVR-nr.: 28 98 49 36
Stiftet: 7. september 2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. september 2017 - 31. december 2018

Bestyrelse

Jan Magnus Nordholm, Formand
Lars Patrik Hall

Direktion

Jan Magnus Nordholm, Direktør

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen beliggende på Frederikssundsvej 261-269.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 6.269 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/9 2017</u> <u>- 31/12 2018</u>	<u>1/9 2016</u> <u>- 31/8 2017</u>
Bruttofortjeneste	1.035.082	575.034
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	5.658.007	-3.085.000
Resultat før finansielle poster	6.693.089	-2.509.966
Øvrige finansielle omkostninger	-251.781	-599.514
Resultat før skat	6.441.308	-3.109.480
2 Skat af årets resultat	-172.326	108.033
Ordinært resultat efter skat	6.268.982	-3.001.447
Årets resultat	6.268.982	-3.001.447
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.492.500	0
Overføres til overført resultat	1.776.482	-3.001.447
Disponeret i alt	6.268.982	-3.001.447

Balance

Aktiver		
Note	31/12 2018	31/8 2017
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	59.158.007	57.220.000
Materielle anlægsaktiver i alt	59.158.007	57.220.000
Anlægsaktiver i alt	59.158.007	57.220.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.032.546
Andre tilgodehavender	70.416	52.119
Periodeafgrænsningsposter	4.540	61.164
Tilgodehavender i alt	74.956	1.145.829
Likvide beholdninger	796.128	58.828
Omsætningsaktiver i alt	871.084	1.204.657
Aktiver i alt	60.029.091	58.424.657

Balance

Passiver		
Note	31/12 2018	31/8 2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	25.132.132	23.355.650
Egenkapital i alt	25.632.132	23.855.650
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	31.753.980	32.813.452
Deposita	663.025	0
Selskabsskat	0	30.074
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.417.005	32.843.526
Kortfristet del af langfristet gæld	639.903	619.510
Modtagne forudbetalinger fra lejere	207.002	162.381
Leverandører af varer og tjenesteydelser	257.166	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	385.964	0
Selskabsskat	255.354	52.954
Anden gæld	234.565	890.636
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.979.954	1.725.481
Gældsforpligtelser i alt	34.396.959	34.569.007
Passiver i alt	60.029.091	58.424.657
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Koncernforhold		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. september 2017	500.000	23.355.650	23.855.650
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.776.482	1.776.482
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.492.500	4.492.500
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-4.492.500	-4.492.500
	500.000	25.132.132	25.632.132

Noter

	1/9 2017 - 31/12 2018	1/9 2016 - 31/8 2017
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering af ejendomme	5.078.901	-2.569.591
Værdiregulering salg af ejendomme	579.106	-515.409
	<u>5.658.007</u>	<u>-3.085.000</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	172.326	-108.033
	<u>172.326</u>	<u>-108.033</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. september 2017	67.466.400	75.681.866
Afgang i årets løb	-3.858.779	-8.215.466
Kostpris 31. december 2018	<u>63.607.621</u>	<u>67.466.400</u>
Regulering til dagsværdi 1. september 2017	-10.246.400	-7.981.866
Årets regulering til dagsværdi	5.078.901	-2.569.591
Tilbageførsel af værdiregulering ved salg	717.885	305.057
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>-4.449.614</u>	<u>-10.246.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>59.158.007</u>	<u>57.220.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på en ekstern mæglers vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsrenten: 5,73%

Inflation: 2%

Tomgangsprocent: 0%

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Værdiansættelse af ejendommene er baseret på et skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mæglers vurdering er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2018.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	32.393.883	33.432.962
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-639.903</u>	<u>-619.510</u>
	<u>31.753.980</u>	<u>32.813.452</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>28.503.118</u>	 <u>27.182.651</u>
 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.394 t.kr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 59.158 t.kr.		
Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.		
 6. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark A/S, CVR-nr. 35852093 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambe- skattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
 7. Koncernforhold		
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden AB, Malmö, Sverige. Koncernregnskabet kan rekvireres på selskabets hjemmeside:		
 www.heimstaden.com/press/finansiella-rapporter/		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederikssundsvej 261 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. Som følge af ændret regnskabsår udgør regnskabsåret 16 måneder mod 12 måneder i sammenligningsårets drift.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatte og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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).

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efterfølgende måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 38, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser- og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. 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.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.