

## **Nordre Fasanvej 148 ApS**

Roholmsvej 8, 2620 Albertslund

**CVR-nr. 39 61 08 76**

**Årsrapport for perioden  
30. maj 2018 til 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. oktober 2019

---

Thomas Juul  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 30. maj - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30. maj 2018 - 30. juni 2019 for Nordre Fasanvej 148 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. maj 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 7. oktober 2019

### Direktion

Dennis König

Thomas Juul

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Nordre Fasanvej 148 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nordre Fasanvej 148 ApS for regnskabsåret 30. maj 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. maj 2018 - 30. juni 2019 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

København, den 7. oktober 2019

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

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordre Fasanvej 148 ApS Roholmsvej 8 2620 Albertslund CVR-nr.: 39 61 08 76 Regnskabsperiode: 30. maj 2018 - 30. juni 2019 Stiftet: 30. maj 2018 Hjemsted: Albertslund
Direktion	Dennis König Thomas Juul
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje samt udleje ejendom beliggende på Nordre Fasanvej 148.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten til en skønnet markedsværdi baseret på uafhængig mæglervurdering. Vurderingen er baseret på et skøn og derfor forbundet med usikkerhed. Den faktiske dagsværdi kan afvige i forhold til den indregnede dagsværdi pr. 30. juni 2019.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 2.221.529, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.271.529.

### 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 30. maj - 30. juni

	Note	2018/19 (13 mdr.) kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-360.827</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.317.284
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.956.457</b>
Finansielle omkostninger		-1.108.343
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.848.114</b>
Skat af årets resultat	1	-626.585
<b>Årets resultat</b>		<b>2.221.529</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		2.221.529
		<b>2.221.529</b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	2	<u>26.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>26.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>26.000.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>362</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>362</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>26.000.362</b></u></u>

**Balance 30. juni**

	Note	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		2.221.529
<b>Egenkapital</b>		<b>2.271.529</b>
Hensættelse til udskudt skat		626.585
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>626.585</b>
Gæld til associerede virksomheder		22.264.441
Periodeafgrænsningsposter		371.550
Deposita		361.219
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>22.997.210</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.338
Anden gæld		20.000
Periodeafgrænsningsposter		52.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>105.038</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.102.248</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.000.362</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 30. maj	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	2.221.529	2.221.529
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>2.221.529</u></b>	<b><u>2.271.529</u></b>

## Noter

	2018/19 (13 mdr.) kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	626.585
	<b>626.585</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 30. maj	0
Tilgang i årets løb	21.682.716
Kostpris 30. juni	21.682.716
Værdireguleringer 30. maj	0
Årets værdireguleringer	4.317.284
Værdireguleringer 30. juni	4.317.284
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>26.000.000</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30. maj kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til associerede virksomheder	0	22.264.441	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	371.550	0	0
Deposita	0	361.219	0	0
	<b>0</b>	<b>22.997.210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 4 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten til en skønnet markedsværdi baseret på uafhængig mæglervurdering. Vurderingen er baseret på et skøn og derfor forbundet med usikkerhed. Den faktiske dagsværdi kan afvige i forhold til den indregnede dagsværdi pr. 30. juni 2019.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet pant i ejendommen til sikkerhed for øvrige koncernselskabers gæld til realkreditinstitutter på ca. mio. kr. 23. Ejendommens værdi udgør mio. kr. 26 pr. 30. juni 2019.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordre Fasanvej 148 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter eks. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.