



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FUGLESANGSTIEN 10 APS**  
**KIRSTEN WALTHERS VEJ 9, 2500 VALBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. maj 2023

---

Trine Lindgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Fuglesangstien 10 ApS Kirsten Walthers Vej 9 2500 Valby
	CVR-nr.: 39 65 33 97
	Stiftet: 19. juni 2018
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jacob Jaque Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fuglesangstien 10 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 25. maj 2023

Direktion:

---

Jacob Jaque Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Fuglesangstien 10 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Fuglesangstien 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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 25. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af en investeringsejendom.

### Usædvanlige forhold

Det er i året konstateret at der er en væsentlig klassifikations fejl på samlet 1.341 t.kr., der skulle være præsenteret som anden gæld. Der er sket korrektion af sammenligningstallene som følge af forholdet.

Se desuden anvendt regnskabspraksis for yderligere omtale.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et driftsresultat på 117 tkr. og har pr. 31. december 2022 en egenkapital på -294 tkr.

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at reetablere kapitalen ved hjælp af fremtidig indtjening i selskabets investeringsejendom. Selskabet har desuden modtaget støtteerklæring fra moderselskabet.

Ledelsen har på denne baggrund aflagt årsrapporten efter princippet om going concern, for yderligere henvises der til note 7.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>141.506</b>	<b>-112.338</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-25.000	18.625
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>116.506</b>	<b>-93.713</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-196.261	-162.307
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-79.755</b>	<b>-256.020</b>
Skat af årets resultat.....	2	17.546	56.324
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-62.209</b>	<b>-199.696</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-62.209	-199.696
<b>I ALT</b> .....		<b>-62.209</b>	<b>-199.696</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		6.075.000	6.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.075.000	6.100.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.075.000</b>	<b>6.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		314.000	0
Udskudte skatteaktiver.....		74.323	64.873
Periodeafgrænsningsposter.....		3.810	11.536
Tilgodehavender.....		392.133	76.409
Likvide beholdninger.....		605.923	604.047
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>998.056</b>	<b>680.456</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.073.056</b>	<b>6.780.456</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-343.552	-281.343
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-293.552</b>	<b>-231.343</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.952.446	3.954.522
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.955.820	1.673.350
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.908.266	5.627.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.875	29.741
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	12.719
Anden gæld.....		1.446.467	1.341.467
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.458.342	1.383.927
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.366.608</b>	<b>7.011.799</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.073.056</b>	<b>6.780.456</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Koncernregnskab	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	-281.343	-231.343
Forslag til resultatdisponering.....		-62.209	-62.209
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-343.552</b>	<b>-293.552</b>

## NOTER

				Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	136.992	97.184		1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	59.269	65.123		
	<b>196.261</b>	<b>162.307</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Regulering af udskudt skat.....	-17.546	-56.324		2
	<b>-17.546</b>	<b>-56.324</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Investeringsejen omme		3
Kostpris 1. januar 2022.....		6.081.375		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>6.081.375</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		18.625		
Årets værdireguleringer.....		-25.000		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>-6.375</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>6.075.000</b>		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Boligudlejning		
Dagsværdi 31. december 2022.....		6.075.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-25.000		
<p>Ejendommen er beliggende i Køge, ca. 510 kvm. fordelt på 15 boliglejemål, som er anskaffet ultimo 2020. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det normaliserede driftsresultat udgør 410 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.</p>				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.952.446	0	3.878.386	3.954.522
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.955.820	0	0	1.673.350
	<b>5.908.266</b>	<b>0</b>	<b>3.878.386</b>	<b>5.627.872</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> 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 KDL Invest 2021 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.952 tkr. er der pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør 6.075 tkr.	<b>6</b>
<b>Forudsætninger for fortsat drift</b> Selskabet har negativ egenkapital pr. 31. december 2022, og selskabet er dermed omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Den negative egenkapital er finansieret via mellemregning og lån fra tilknyttede virksomheder, herunder fortrinsvis lån fra moderselskabet. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring og tilbagetrædelseserklæring, foreløbigt gældende frem til 31. december 2023.  Ledelsen har på denne baggrund aflagt årsrapporten efter princippet om going concern.	<b>7</b>
<b>Koncernregnskab</b> Selskabet indgår i koncernregnskabet for KDL Invest 2021 ApS, Kirsten Walthers vej 9, 2500 Valby, CVR-nummer 42 14 73 03.	<b>8</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	<b>9</b>
	1                      1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fuglesangstien 10 ApS for 2022 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.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres at der i årsrapporten for 2021 er væsentlige klassifikations fejl i årsrapporten.

Der var under gæld til tilknyttede virksomheder medtaget anden gæld, der skulle være præsenteret som anden gæld med et samlet beløb på 1.341 t.kr.

Den samlede effekt som følge af de væsentlige fejl udgør pr. 31. december 2022:

Årets resultat efter skat er uændret.

Balancesummen er uændret.

Egenkapitalen er uændret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### **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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne 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.

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**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.