



## FV 169 ApS

Baltorpbakken 1  
2750 Ballerup  
CVR-nr. 40083103

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.06.2022

---

**Christian Nørgaard Kjeldsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

FV 169 ApS

Baltorpbakken 1

2750 Ballerup

CVR-nr.: 40083103

Hjemsted: Ballerup

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for FV 169 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 29.06.2022

**Direktion**

**Anders Nørgaard Kjeldsen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i FV 169 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FV 169 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ballerup, den 29.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og drive fast ejendom og andet virksomhed beslægtet hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 53 t.kr. efter skat, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Ledelsen vil endvidere gøre opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabet bliver hermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabsloven §119. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen bliver genetableret via egen drift i de kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(30.520)</b>	<b>6.263</b>
Af- og nedskrivninger	2	0	(36.062)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(30.520)</b>	<b>(29.799)</b>
Andre finansielle indtægter	3	0	37.458
Andre finansielle omkostninger		(37.293)	(190.843)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(67.813)</b>	<b>(183.184)</b>
Skat af årets resultat	4	14.919	40.256
<b>Årets resultat</b>		<b>(52.894)</b>	<b>(142.928)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(52.894)	(142.928)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(52.894)</b>	<b>(142.928)</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		0	0
Investeringsejendomme		10.282.067	7.158.409
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>10.282.067</b>	<b>7.158.409</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.282.067</b>	<b>7.158.409</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.500.342
Andre tilgodehavender		0	2.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		14.919	61.442
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.919</b>	<b>1.563.784</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.330.989</b>	<b>9.760</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.345.908</b>	<b>1.573.544</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.627.975</b>	<b>8.731.953</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(120.535)	(67.641)
<b>Egenkapital</b>		<b>(70.535)</b>	<b>(17.641)</b>
Udskudt skat		46.000	46.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>46.000</b>	<b>46.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.666.078	3.999.467
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.666.078</b>	<b>3.999.467</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	108.832	148.974
Bankgæld		16.419	4.553
Deposita		0	24.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.058	18.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.332.723	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.508.400	4.508.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.986.432</b>	<b>4.704.127</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.652.510</b>	<b>8.703.594</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.627.975</b>	<b>8.731.953</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(67.641)	(17.641)
Årets resultat	0	(52.894)	(52.894)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(120.535)</b>	<b>(70.535)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Årsrapporten for regnskabsåret 2021 er aflagt under forudsætning af, at selskabet er going concern. Selskabet har i 2022 modtaget tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet om, at lånet ikke vil blive krævet indfriet før tidligst den 01. januar 2023.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, om at yde finansiel støtte frem til den 01. januar 2023 i det omfang, det måtte være nødvendigt således, at selskabet kan forsætte driften.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	36.062
	<b>0</b>	<b>36.062</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	37.458
	<b>0</b>	<b>37.458</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	0	21.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	186
Refusion i sambeskatning	(14.919)	(61.442)
	<b>(14.919)</b>	<b>(40.256)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.212.360	7.212.360
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(7.212.360)	0
Tilgange	0	3.123.658
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>10.336.018</b>
Af- og nedskrivninger primo	(53.951)	(53.951)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	53.951	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(53.951)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>10.282.067</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	108.832	148.974	2.666.078	2.247.375
	<b>108.832</b>	<b>148.974</b>	<b>2.666.078</b>	<b>2.247.375</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nørgaard Skødt Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.282 t.kr.

Selskabet har stillet en garanti overfor bygherre, som varetager opførslen af ejendommen. Garantien udgør 5,1 mio. kr. pr. 31.12.21

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har med henvisning til det retvisende billede valgt at ændre regnskabspraksis, således at grunde og bygninger fremover skal behandles efter bestemmelserne i årsregnskabsloven § 38, hvorved der sker indregning og måling til dagsværdi. Ændring af anvendt regnskabspraksis har ikke haft effekt på sammenligningstallene for 2020, udover klassifikationen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med Nørgaard Skødt Ejendomme ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Regnskabsposten på lån til finansiering af fremstilling af investeringsjendommen indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på investeringsjendomme under udførelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.