



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Ejendomsselskabet Nordre Fas- anvej 99 ApS

c/o Niels Henning Munksgaard
Dalvangen 32
2700 Brønshøj

CVR-nr. 40 71 58 51

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. marts 2023

Lars Nordestgaard Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Nordre Fasanvej 99 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 17. marts 2023

Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen
direktør

Mads Christian Dige Rønholt
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nordre Fasanvej 99 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordre Fasanvej 99 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 17. marts 2023

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nordre Fasanvej 99 ApS
c/o Niels Henning Munksgaard
Dalvangen 32
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 40 71 58 51

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen, direktør
Mads Christian Dige Rønholt, direktør

Revisor

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været at eje og udleje fast ejendom.

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter og forventet optimering af lejen i forlængelse af investeringer på ejendommen, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien.

Ejendommen er optaget til et afkastkrav i intervallet 5,00 %. Der er naturligvis usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkrav og forventet lejeniveau.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordre Fasanvej 99 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, andre indtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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 videre salg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 acontoskatter.

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 til netrealisationsværdi.

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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		797.597	641.811
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>18.750</u>	<u>1.000.000</u>
Resultat før finansielle poster		816.347	1.641.811
Finansielle indtægter		2.715	0
Finansielle omkostninger		<u>-239.962</u>	<u>-173.286</u>
Resultat før skat		579.100	1.468.525
Skat af årets resultat	4	<u>-125.213</u>	<u>-316.844</u>
Årets resultat		<u>453.887</u>	<u>1.151.681</u>
Overført resultat		<u>453.887</u>	<u>1.151.681</u>
		<u>453.887</u>	<u>1.151.681</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>16.300.000</u>	<u>16.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.300.000</u>	<u>16.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.300.000</u>	<u>16.000.000</u>
Andre tilgodehavender		36.488	0
Selskabsskat		0	36.556
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>5.299</u>
Tilgodehavender		<u>36.488</u>	<u>41.855</u>
Likvide beholdninger		<u>210.256</u>	<u>43.029</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>246.744</u>	<u>84.884</u>
Aktiver i alt		<u>16.546.744</u>	<u>16.084.884</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		45.000	45.000
Overført resultat		<u>7.615.326</u>	<u>7.161.439</u>
Egenkapital		<u>7.660.326</u>	<u>7.206.439</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.246.859</u>	<u>1.244.934</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.246.859</u>	<u>1.244.934</u>
Ansvarlig lånekapital		1.800.000	1.800.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.439.675</u>	<u>4.708.387</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.239.675</u>	<u>6.508.387</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	784.784	799.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.750	40.284
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		36.950	39.181
Selskabsskat		115.288	0
Anden gæld		<u>333.112</u>	<u>246.492</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.399.884</u>	<u>1.125.124</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.639.559</u>	<u>7.633.511</u>
Passiver i alt		<u>16.546.744</u>	<u>16.084.884</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	45.000	7.161.439	7.206.439
Årets resultat	0	453.887	453.887
Egenkapital 31. december 2022	45.000	7.615.326	7.660.326

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	45.000	6.009.758	6.054.758
Årets resultat	0	1.151.681	1.151.681
Egenkapital 31. december 2021	45.000	7.161.439	7.206.439

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>5.733.790</u>	<u>4.733.790</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>18.750</u>	<u>1.000.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.752.540</u>	<u>5.733.790</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>18.750</u>	<u>1.000.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>18.750</u>	<u>1.000.000</u>
	<u><u>18.750</u></u>	<u><u>1.000.000</u></u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	123.288	103.444
Årets udskudte skat	<u>1.925</u>	<u>213.400</u>
	<u><u>125.213</u></u>	<u><u>316.844</u></u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	10.266.210
Tilgang i årets løb	<u>281.250</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>10.547.460</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	5.733.790
Årets værdireguleringer	<u>18.750</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>5.752.540</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>16.300.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter og forventet optimering af lejen i forlængelse af investeringer på ejendommen, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 5,00%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 631 m² og består af 1 lejemål. Den årlige normeret leje udgør t.kr. 973. Ejendommen er udlejet til erhvervslejemål. Ejendommen er beliggende på Nordre Fasanvej 99, 2000 Frederiksberg. Ejendommen er fuldt udlejet til og med den 31.08.2025.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på 1.542 kr. pr. m².

Driftsomkostningerne udgør 8 kr. pr. m² samt 0,51% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 115 kr. pr. m², svarende til 7,46 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 63 kr. pr. m², svarende til 4,11% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 63 pr. m², svarende til 4,11 % af lejeindtægterne.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 5,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	18.100.000	16.300.000	14.800.000
Ændring i dagsværdi	1.800.000	0	-1.500.000

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.800.000	1.800.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.007.263	4.722.833	283.158	3.485.782
Deposita	500.291	501.626	501.626	0
	7.307.554	7.024.459	784.784	3.485.782

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.007, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 16.300.