



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Ejendomsselskabet Fuglebak- kevej 94 ApS

C/O Niels Henning Munksgaard
Dalvangen 32
2700 Brønshøj

CVR-nr. 43 91 16 86

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. marts 2024

Mads Christian Dige Rønholt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegnin	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 9. marts - 30. september 2023	10
Balance pr. 30. september 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. marts - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 94 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. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. marts - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 11. marts 2024

Direktion

Mads Christian Dige Rønholt
direktør

Lars Nordestgaard Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 94 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 94 ApS for regnskabsåret 9. marts - 30. september 2023, 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. marts - 30. september 2023 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 6, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed ved de udførte skøn omkring værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 11. marts 2024

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 94 ApS
C/O Niels Henning Munksgaard
Dalvangen 32
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 43 91 16 86

Regnskabsperiode: 9. marts - 30. september 2023

Hjemsted: København

Direktion

Mads Christian Dige Rønholt, direktør
Lars Nordestgaard Pedersen, direktør

Revisor

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har været, at er at eje og drive ejendommen beliggende på Fuglebakkevej 94.

Usikkerhed ved indregning og måling

Markedsværdien bygger på et skøn over værdiansættelsen af selskabets ejendom og tilhørende byggeretter. Selskabets nuværende ejendom forventes nedrevet og projektudviklet. Selskabet har opnået en startsredøgørelse fra Frederiksberg Kommune, men afventer den fortsatte behandling. Værdiansættelsen af selskabets ejendom beror derfor på skønsmæssige betragtninger, hvorfor der er usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 143.536, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.183.536.

Selskabet har erhvervet en ejendom, som de forventer projektudviklet over de kommende år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 94 for perioden 09.03-30.09.2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 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

Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, 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 salg og administration.

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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. 30. september 2023 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelse 9. marts - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Bruttotab		-59.312
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>504.605</u>
Resultat før finansielle poster		445.293
Finansielle indtægter		50.922
Finansielle omkostninger	3	<u>-312.195</u>
Resultat før skat		184.020
Skat af årets resultat	4	<u>-40.484</u>
Årets resultat		<u>143.536</u>
Overført resultat		<u>143.536</u>
		<u>143.536</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>30.09.2023</u> DKK
Aktiver		
Investeringsejendomme	5	<u>14.295.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.295.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.295.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		134.884
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.948.429
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		221.674
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.369</u>
Tilgodehavender		<u>2.337.356</u>
Likvide beholdninger		<u>196.836</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.534.192</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.829.192</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>30.09.2023</u> DKK
Passiver		
Virksomhedskapital		6.040.000
Overført resultat		<u>143.536</u>
Egenkapital		<u>6.183.536</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>262.158</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>262.158</u>
Andre kreditinstitutter		<u>7.832.708</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.832.708</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		140.435
Anden gæld		2.310.355
Deposita		<u>100.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.550.790</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.383.498</u>
Passiver i alt		<u><u>16.829.192</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 9. marts 2023	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	6.000.000	0	6.000.000
Årets resultat	0	143.536	143.536
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Egenkapital 30. september 2023	6.040.000	143.536	6.183.536

Noter

	<u>2023</u>
	DKK
1 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendomme	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>504.605</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>14.295.000</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>504.605</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>504.605</u>
	<u><u>504.605</u></u>
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.493
Andre finansielle omkostninger	<u>309.702</u>
	<u>312.195</u>
4 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	-221.674
Årets udskudte skat	<u>262.158</u>
	<u>40.484</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 9. marts 2023	0
Tilgang i årets løb	<u>13.790.395</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>13.790.395</u>
Værdireguleringer 9. marts 2023	0
Årets værdireguleringer	<u>504.605</u>
Værdireguleringer 30. september 2023	<u>504.605</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>14.295.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets nuværende ejendom beliggende Fuglebakkevej 94 på Frederiksberg er anvendt til lager samt andrager 450 m². Grund arealet udgør 1.888 m². Selskabets nuværende ejendom forventes nedrevet og projektudviklet. Selskabet har opnået en startsredegørelse fra Frederiksberg Kommune, men afventer den forsatte behandling. Nuværende startsredegørelse indeholder en forventet byggeret på 4.600 m² samt 2.200 m² almen byggeri. Byggemulighederne forventes under betegnelsen "særlige boformer".

Der forventes pt. at kunne blive i alt ca. 6.800 m² og med en arkitektur der henter sin inspiration i stedets sammensatte karakter, herunder de industrielle strukturer og varierende bygningshøjder, der også præger området. Antal etager forventes at variere fra 4 etager mod byhavens mindre skala, til 8 etager mod naboejendommen Engbakken/Falck stationen, der ligeledes er op til 8 etager og Fuglebakkevej 92, som er 7 etager.

Der er anvendt en værdiansættelse på gennemsnitslig ca. tkr. 2,1 af den forventet byggeret på de 6.800 m².

Der vurderes at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 9. marts 2023	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>7.832.708</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>7.832.708</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Markedsværdien bygger på et skøn over værdiansættelsen af selskabets ejendom og tilhørende byggeretter. Selskabets nuværende ejendom forventes nedrevet og projektudviklet. Selskabet har opnået en startsredøgørelse fra Frederiksberg Kommune, men afventer den fortsatte behandling. Værdiansættelsen af selskabets ejendom beror derfor på skønsmæssige betragtninger, hvorfor der er usikkerhed ved indregning og måling.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alma Copenhagen ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt t.kr. 10.000, der giver pant i investerings grunde og bygninger anført under anlægsaktiver med en værdi på t.kr. 14.295.