

Fælledvej 16, København ApS

c/o BJØRNSHOLM A/S, Bredgade 25F, 1260 København K

CVR-nr. 70 79 64 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2019.



Per Bjørnsholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Fælledvej 16, København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

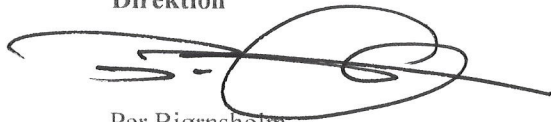
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

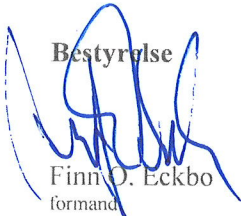
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. maj 2019

Direktion



Per Bjørnsholm
direktør



Bestyrelse

Finn D. Eckbo
formand



Søren Engel



Anette Ulla Hvidt-Karlsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Fælledvej 16, København ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælledvej 16, København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 regnskabsbrugere 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

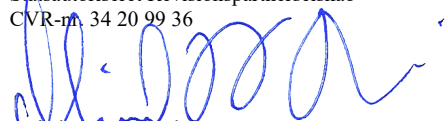
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 15. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Michael Winther Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28708

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fælledvej 16, København ApS
c/o BJØRNSHOLM A/S
Bredgade 25F
1260 København K

CVR-nr.: 70 79 64 14
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Finn O. Eckbo, formand
Søren Engel
Anette Ulla Hvidt-Karlsson

Direktion

Per Bjørnsholm, direktør

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje selskabets ejendom, beliggende i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 935 t.kr. mod 1.436 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fælledvej 16, København ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse

Omkostninger vedrørende ejendommen, indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdi fastsættes på grundlag af ejendommens driftsafkast og en af ledelsens fastsatte forretningsprocent. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da den værdireguleres til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Såfremt der ligger et konkret tilbud på ejendommen, anses dette som værende udtryk for ejendommens dagsværdi.

Udgifter, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet tillægges kostprisen som forbedringsudgifter. Udgifter, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under bruttoresultatet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser til udvendig vedligeholdelse omfatter de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringsloven §§ 18 og 18 b, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesomkostninger. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelser indregnes ikke i balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.196.981	2.698
Værdiregulering af investeringsejendomme	-535.484	-410
Andre eksterne omkostninger	-307.073	-261
Driftsresultat	1.354.424	2.027
Øvrige finansielle omkostninger	-155.950	-186
Resultat før skat	1.198.474	1.841
1 Skat af årets resultat	-263.663	-405
Årets resultat	934.811	1.436
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	934.811	1.436
Disponeret i alt	934.811	1.436

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	55.000.000	55.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.000.000</u>	<u>55.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>55.000.000</u>	<u>55.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	4
Andre tilgodehavender	214.029	9
Tilgodehavender i alt	<u>214.029</u>	<u>13</u>
Likvide beholdninger	<u>1.691.899</u>	<u>1.155</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.905.928</u>	<u>1.168</u>
Aktiver i alt	<u>56.905.928</u>	<u>56.168</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125
4	Overført resultat	39.385.674	38.451
	Egenkapital i alt	39.510.674	38.576
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	7.689.621	7.803
	Andre hensatte forpligtelser	409.062	369
	Hensatte forpligtelser i alt	8.098.683	8.172
Gældsforpligtelser			
	Prioritetsgæld	6.198.703	6.768
	Deposita	1.618.134	1.632
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.816.837	8.400
5	Gældsforpligtelser	564.926	557
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.905	47
	Selskabsskat	164.618	0
	Anden gæld	392.115	132
	Periodeafgrænsningsposter	318.170	284
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.479.734	1.020
	Gældsforpligtelser i alt	9.296.571	9.420
	Passiver i alt	56.905.928	56.168

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets selvangivne indkomst	376.618	496
Årets regulering af udskudt skat	-112.955	-91
	263.663	405
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	20.152.234	19.742
Tilgang i årets løb	535.484	410
Kostpris 31. december 2018	20.687.718	20.152
Opskrivninger 1. januar 2018	34.847.766	35.258
Dagsværdiregulering	-535.484	-410
Opskrivninger 31. december 2018	34.312.282	34.848
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	55.000.000	55.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	59.000.000	59.000.000
<p>Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet vurderet til at udgøre 55.000 pr. 31/12-18. Dagsværdien er opgjort ud fra en afkastbaseret normaludlejningsmodel, med et afkastkrav på 3,90%. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed påvirke ejendommens dagsværdi. En ændring på 0,15% i afkastkravet vil medføre en regulering af ejendommens værdi på 2,1 mio. kr.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Anpartskapital 1. januar 2018	125.000	125
	125.000	125

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	38.450.863	27.655
Årets overførte overskud eller underskud	934.811	1.436
Korrektion øvrige reserver	0	9.360
	39.385.674	38.451

5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Prioritetsgæld	564.926	3.938.997	6.763.629	7.325
Deposita	0	0	1.618.134	1.632
	564.926	3.938.997	8.381.763	8.957

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 55.000 t.kr.

Til sikkerhed for restgælden på 6.764 t.kr. til Nykredit, er der tinglyst pant for 8.964 t.kr.