



**LINDEBERG
STORM
FISCHER**
Vi skaber løsninger

Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90. Frederiksberg A/S

**c/o Mads Dige Rønholt
Mariendalsvej 90
2000 Frederiksberg**

CVR-nr. 78 84 76 11

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. februar 2020

Mads Christian Dige Rønholt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	12
Balance pr. 30. september 2019	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90. Frederiksberg A/S.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. februar 2020

Direktion

Mads Christian Dige Rønholt
direktør

Bestyrelse

Martin Linder-Madsen
formand

Lars Nordestgaard Pedersen

Mads Christian Dige Rønholt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90. Frederiksberg A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90. Frederiksberg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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. februar 2020

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90. Frederiksberg A/S c/o Mads Dige Rønholt Mariendalsvej 90 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 78 84 76 11 Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019 Hjemsted: Frederiksberg
Bestyrelse	Martin Linder-Madsen, formand Lars Nordestgaard Pedersen Mads Christian Dige Rønholt
Direktion	Mads Christian Dige Rønholt, direktør
Revisor	Lindeberg Storm Fischer Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Esplanaden 7, 2. th. 1263 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har været, at er at eje og drive ejendommen beliggende på Fuglebakkevej 88-90.

Usikkerhed ved indregning og måling

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 5,50%. Der er naturligvis usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkrav og forventet lejeniveau.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90. Frederiksberg A/S for 2018/19 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 2018/19 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 nettoomsætning, 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 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 2019 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.

Likvider

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		335.257	238.134
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>115.305</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		450.562	238.134
Finansielle indtægter		549	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-143.311</u>	<u>-4.695</u>
Resultat før skat		307.800	233.439
Skat af årets resultat	2	<u>-65.529</u>	<u>-52.125</u>
Årets resultat		<u>242.271</u>	<u>181.314</u>
Foreslået udbytte		0	6.000.000
Overført resultat		<u>242.271</u>	<u>-5.818.686</u>
		<u>242.271</u>	<u>181.314</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>30.9.2019</u> kr.	<u>30.9.2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	21.860.000	20.984.500
Materielle anlægsaktiver		<u>21.860.000</u>	<u>20.984.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.860.000</u>	<u>20.984.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		95.364	34.651
Andre tilgodehavender		82.107	0
Tilgodehavender		<u>177.471</u>	<u>34.651</u>
Likvide beholdninger		<u>86.930</u>	<u>61.685</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>264.401</u>	<u>96.336</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.124.401</u></u>	<u><u>21.080.836</u></u>

Balance pr. 30. september 2019

	Note	30.9.2019 kr.	30.9.2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.292.056	10.049.785
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	6.000.000
Egenkapital	4	<u>10.792.056</u>	<u>16.549.785</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.094.434	4.071.267
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.094.434</u>	<u>4.071.267</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.248.461	0
Selskabsskat		0	20.784
Skyldigt sambeskatningsbidrag		42.362	15.341
Anden gæld		406.722	0
Deposita		131.394	116.394
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.828.939</u>	<u>152.519</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		56.727	43.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser		204.250	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	73.489
Selskabsskat		36.784	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		15.341	0
Anden gæld		95.870	190.549
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>408.972</u>	<u>307.265</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.237.911</u>	<u>459.784</u>
Passiver i alt		<u>22.124.401</u>	<u>21.080.836</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter mv.	7		

Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	135.860	4.110
Andre finansielle omkostninger	<u>7.451</u>	<u>585</u>
	<u>143.311</u>	<u>4.695</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	42.362	52.125
Årets udskudte skat	<u>23.167</u>	<u>0</u>
	<u>65.529</u>	<u>52.125</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2018		1.887.897
Tilgang i årets løb		<u>760.195</u>
Kostpris 30. september 2019		<u>2.648.092</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2018		19.096.603
Årets værdireguleringer		<u>115.305</u>
Værdireguleringer 30. september 2019		<u>19.211.908</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		<u>21.860.000</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 5,50%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 1.151 m² og består af 7 lejemål. Den årlige normeret leje udgør t.kr. 1.520. Ejendommen er udlejet til erhvervslejemål og er på balancetidspunktet i proces omkring udlejning af tomme lejemål. Ejendommen er beliggende på Fuglebakkevej 88, 2000 Frederiksberg. Ejendommen forventes fuldt udlejet og optimeret indenfor et par år.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Der vurderes at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 700 - 2.050 kr. pr. m2.

Tomgangslejen er fastlagt til ca. 40% af lejeindtægterne, idet ejendommen på balancetidspunktet er i proces med udlejning og fremtidig indretning af erhvervslejemål.

Driftsomkostningerne udgør 70 kr. pr. m2 samt 7,84% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 75 kr. pr. m2, svarende til 8,43 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 39 kr. pr. m2, svarende til 4,41% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 29 pr. m2, svarende ca. 3,24% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2019 er der anvendt et fastsat afkastkrav i intervallet 5,50 %.

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	5,00	5,50	6,00
Dagsværdi	24.180.000	21.860.000	19.930.000
Ændring i dagsværdi	2.320.000	0	-1.930.000

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	10.049.785	6.000.000	16.549.785
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets resultat	0	242.271	0	242.271
Egenkapital 30. september 2019	500.000	10.292.056	0	10.792.056

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	5.568.688	200.000	6.268.688
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	10.299.783	0	10.299.783
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2017	500.000	15.868.471	200.000	16.568.471
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-5.818.686	6.000.000	181.314
Egenkapital 30. september 2018	500.000	10.049.785	6.000.000	16.549.785

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.248.461	0	0
Selskabsskat	20.784	0	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	15.341	42.362	0	0
Anden gæld	0	406.722	0	0
Deposita	116.394	131.394	0	130.000
	152.519	6.828.939	0	130.000

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de fremtidige lejeindtægter, da en andel af lejen er afhængig af investeringer i lejemålene og efterfølgende udlejning heraf, herudover fastsættelse af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En forøgelse af afkastningskravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,9 mio. kr., jf. omtale heraf i note 3.

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fuglebakkevej 88 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2018 eller senere.