



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# **Ejendomsselskabet Fuglebak- kevej 88-90. Frederiksberg A/S**

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

**CVR-nr. 78 84 76 11**

## **Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. december 2022

---

Mads Christian Dige Rønholt  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	10
Balance pr. 30. september 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. december 2022

### 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 2021 - 30. september 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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 15. december 2022

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

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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 2021 - 30. september 2022  Hjemsted: Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Martin Linder-Madsen, formand Lars Nordestgaard Pedersen Mads Christian Dige Rønholt
<b>Direktion</b>	Mads Christian Dige Rønholt, direktør
<b>Revisor</b>	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 88-90.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 382.659, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 20.773.272.

Selskabet har i regnskabsåret påbegyndt nedrivning af selskabets ejendom, og efterfølgende opførsel af 29 ejerlejligheder.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90. Frederiksberg A/S for 2021/22 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 2021/22 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

### 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 for-svarlige, 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer, ejendomsskatter, byggeforsikringer etc. samt finansielle poster i forbindelse med opførelsen af ejerlejlighederne.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-490.148</b>	<b>41.633</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>0</u>	<u>13.248.402</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-490.148</b>	<b>13.290.035</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>0</u>	<u>-344.346</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-490.148</b>	<b>12.945.689</b>
Skat af årets resultat	5	<u>107.489</u>	<u>-2.845.852</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-382.659</u></b>	<b><u>10.099.837</u></b>
Overført resultat		<u>-382.659</u>	<u>10.099.837</u>
		<b><u>-382.659</u></b>	<b><u>10.099.837</u></b>

**Balance pr. 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>30.9.2022</u>	<u>30.9.2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	38.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>38.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>38.100.000</b>
Varer under fremstilling		93.843.762	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>93.843.762</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	29.679
Andre tilgodehavender		4.646.595	226.572
Periodeafgrænsningsposter		664.878	15.042
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.311.473</b>	<b>271.293</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.528</b>	<b>430.644</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>99.179.763</b>	<b>701.937</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>99.179.763</b>	<b>38.801.937</b>

**Balance pr. 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>30.9.2022</u> kr.	<u>30.9.2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		20.273.272	20.655.931
<b>Egenkapital</b>		<b><u>20.773.272</u></b>	<b><u>21.155.931</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		6.876.199	6.983.688
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>6.876.199</u></b>	<b><u>6.983.688</u></b>
Banker		49.940.248	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.235.173	6.804.618
Anden gæld		10.230.793	2.521.645
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>67.406.214</u></b>	<b><u>9.326.263</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	80.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	24.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.879.098	8.587
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.000	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	28.725
Anden gæld		234.980	1.193.743
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.124.078</u></b>	<b><u>1.336.055</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>71.530.292</u></b>	<b><u>10.662.318</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>99.179.763</u></b>	<b><u>38.801.937</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	20.655.931	21.155.931
Årets resultat	0	-382.659	-382.659
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>20.273.272</b>	<b>20.773.272</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	10.556.094	11.056.094
Årets resultat	0	10.099.837	10.099.837
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>20.655.931</b>	<b>21.155.931</b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>32.667.593</u>	<u>19.419.191</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>13.248.402</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>32.667.593</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>0</u>	<u>13.248.402</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>13.248.402</b></u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>13.248.402</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	260.092
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>84.254</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>344.346</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-107.489</u>	<u>2.845.852</u>
	<u><b>-107.489</b></u>	<u><b>2.845.852</b></u>



## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2021	5.432.407
Overførsler i årets løb	-5.432.407
Kostpris 30. september 2022	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021	32.667.593
Overførsler i årets løb	-32.667.593
Værdireguleringer 30. september 2022	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	49.940.248	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.804.618	7.235.173	0	0
Anden gæld	2.521.645	10.230.793	0	0
Deposita	80.100	0	0	0
	<b><u>9.406.363</u></b>	<b><u>67.406.214</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alma Copenhagen ApS (Administrationselskab) 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.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger anført under varebeholdninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i likvidebeholdninger. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr. 30. september 2022 t.kr. 24. Selskabets trækingsret på byggekreditten udgør pr. 30. september 2022 t.kr. 80.000.