

# Fuglen ApS

Struenseegade 15 A 4 tv, 2200 København N  
CVR-nr. 42 24 62 20

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.06.25

Martin Krogh  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Fuglen ApS  
Struenseegade 15 A 4 tv  
2200 København N  
Hjemsted: København N  
CVR-nr.: 42 24 62 20  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anders Lonka Nis-Hansen  
Martin Laursen  
Martin Krogh

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Fuglen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 24. juni 2025

**Direktionen**

Anders Lonka Nis-Hansen

Martin Laursen

Martin Krogh

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Fuglen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Fuglen ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 24. juni 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Skovby  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne46254

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-389.376</b>	<b>92.011</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-37.550	-37.550
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-426.926</b>	<b>54.461</b>
Finansielle indtægter	3.530	41.250
Finansielle omkostninger	-770.895	-1.235.992
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.194.291</b>	<b>-1.140.281</b>
Skat af årets resultat	-560.827	242.601
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.755.118</b>	<b>-897.680</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.755.118	-897.680
<b>I alt</b>	<b>-1.755.118</b>	<b>-897.680</b>

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Grunde og bygninger	9.120.162	9.157.712
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.120.162</b>	<b>9.157.712</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.760.082	1.122.900
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.760.082</b>	<b>1.122.900</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.880.244</b>	<b>10.280.612</b>
Udskudt skatteaktiv	0	560.827
Tilgodehavende selskabsskat	0	19.035
Andre tilgodehavender	18.975	24.355
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>18.975</b>	<b>604.217</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.079.637</b>	<b>295.863</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.098.612</b>	<b>900.080</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.978.856</b>	<b>11.180.692</b>

		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	120.000	120.000
	Overført resultat	-3.832.951	-2.077.833
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.712.951</b>	<b>-1.957.833</b>
3	Deposita	39.300	39.300
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.300</b>	<b>39.300</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	12.000
	Gæld til associerede virksomheder	25.647.507	13.087.225
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.652.507</b>	<b>13.099.225</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.691.807</b>	<b>13.138.525</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.978.856</b>	<b>11.180.692</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	120.000	-2.077.833
Forslag til resultatdisponering	0	-1.755.118
Saldo pr. 31.12.24	120.000	-3.832.951

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret underskud, og egenkapitalen er fortsat negativ. De kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne pr. balancedagen, hvilket kan indikere usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet er i gang med at gennemføre en større renovering af ejendommen, hvorefter det forventes, at driften bliver positiv, når renoveringen er afsluttet. Egenkapitalen forventes reetableret i takt med denne udvikling. Desuden udgør størstedelen af gældsforpligtelserne lån fra kapitalejerne, som ikke har til hensigt at kræve deres tilgodehavender indfriet, før selskabet har tilstrækkelig kapitalberedskab. På den baggrund er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift uden væsentlig usikkerhed.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhverve og drive ejendomme til udlejning til henholdsvis erhverv og beboelse.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Deposita	39.300	39.300
I alt	39.300	39.300

## 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.24	10.760.082
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-362.664

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	100	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.