

# **Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S**

**Stæhr Johansens Vej 38  
2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 10 15 72 69**

**Årsrapport for 2021  
(19. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 19. maj 2022

---

Thomas Bjørn Roldskov  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	22

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. maj 2022

### Direktion

Rasmus Sielemann Christensen  
adm. direktør

### Bestyrelse

Laura Toftgaard Lindahl  
formand

Lone Bruun Loklindt  
næstformand

Susanne Lund

Burcu Sayin Sværke

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### **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 revisionspåtegning

### 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Frederiksberg, den 10. maj 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael N. C. Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
mne26738

Finn Thomassen  
Statsautoriseret revisor  
mne33691

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S Stæhr Johansens Vej 38 2000 Frederiksberg  Telefon: 38 18 50 00  CVR-nr.: 10 15 72 69  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Regnskabsår: 19. regnskabsår  Hjemsted: Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Laura Toftgaard Lindahl, formand Lone Bruun Loklindt, næstformand Susanne Lund Burcu Sayin Sværke
<b>Direktion</b>	Rasmus Sielemann Christensen, adm. direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>Advokat</b>	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab DOKK I Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 - 12 1092 København K

## Selskabsoplysninger

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet  
Frederiksberg Forsyning A/S, Frederiksberg, CVR-nr. 28 50 07  
34

Koncernrapporten kan rekvireres på følgende adresse:

Frederiksberg Forsyning A/S  
Stæhr Johansens Vej 38  
2000 Frederiksberg



## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	15.769	15.720	15.616	15.594	14.681
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	9.591	9.471	10.067	10.260	10.089
Resultat af finansielle poster	-835	-1.096	-1.305	-2.184	-2.613
Årets resultat	7.406	6.270	6.754	6.299	5.831
<b>Balance</b>					
Grund og bygninger	94.902	97.961	100.450	102.954	102.954
Balancesum	101.442	101.205	102.131	104.624	107.576
Egenkapital	65.989	59.583	54.313	48.559	43.260
<b>Pengestrømme fra:</b>					
- driftsaktivitet	10.018	10.917	9.553	9.702	8.486
- investeringsaktivitet	-1.416	-438	0	0	-1.061
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.416	-438	0	0	-1.061
- finansieringsaktivitet	-10.264	-9.608	-9.564	-9.834	-7.214
Årets forskydning i likvider	-1.662	871	-11	-132	211
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	60,8%	60,2%	64,5%	65,8%	68,7%
Afkastningsgrad	9,5%	9,3%	9,7%	9,7%	9,3%
Soliditetsgrad	65,1%	58,9%	53,2%	46,4%	40,2%
Forrentning af egenkapital	11,8%	11,0%	13,1%	13,7%	14,3%
Udlejningsprocent	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Effektiv skatteprocent	0,0%	25,1%	22,9%	22,0%	22,0%

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at forestå drift og udlejning af ejendommene på Stæhr Johansens Vej 38-40. Ejendommene udlejes til Frederiksberg Forsynings Serviceselskab A/S, Frederiksberg Fjernvarme A/S, Centalkommunernes Transmissionsselskab I/S (CTR) samt Frederiksberg Vand A/S.

Ejendommene er fuldt udlejet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør som forventet 8.756 t.kr., hvilket er på niveau med det forventede.

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 7.406 t.kr. mod et overskud på 6.270 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 65.989 t.kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at selskabet fortsat vil være i en stabil og positiv udvikling.

For 2022 forventes et resultat før skat på 4,4 mio. kr.

Selskabet har solgt en del af ejendommene, som overtages 1. januar 2022. Salget medfører en betydelig ejendomsavance i 2022.

### Redegørelse for samfundsansvar

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 99A, stk. 6 undladt at afgive oplysninger om samfundsansvar. Der henvises til årsrapporten for moderselskabet Frederiksberg Forsyning A/S (CVR-nr. 28 50 07 34), hvor oplysninger om samfundsansvar er afgivet samlet for koncernen.

### Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 99B, stk. 2 undladt at afgive oplysninger om mål og politikker for det underrepræsenterede køn. Der henvises til årsrapporten for moderselskabet Frederiksberg Forsyning A/S (CVR-nr. 28 50 07 34), hvor mål og politikker for det underrepræsenterede køn er opstillet for den samlede koncern.

## Ledelsesberetning

### Redegørelse for dataetik

Under henvisning til ÅRL § 99 stk. 3, udarbejdes der ikke en redegørelse om dataetik for Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S, idet moderselskabet Frederiksberg Forsyning A/S (CVR-nr. 28 50 07 34) udarbejder en samlet redegørelse for dataetik for koncernen. Der henvises til den lovpligtige redegørelse for dataetik, jf. §99d i Årsrapporten for 2021 for Frederiksberg Forsyning A/S.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>15.769</b>	<b>15.720</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15.769</b>	<b>15.720</b>
Administrationsomkostninger	2	-6.178	-6.249
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.591</b>	<b>9.471</b>
Finansielle indtægter	3	7	8
Finansielle omkostninger	4	-842	-1.104
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.756</b>	<b>8.375</b>
Skat af årets resultat	5	-1.350	-2.105
<b>Årets resultat</b>		<b>7.406</b>	<b>6.270</b>
Resultatdisponering	13		

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> t.kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		95.032	95.956
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>104</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u><b>95.136</b></u>	<u><b>95.956</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>95.136</b></u>	<u><b>95.956</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		353	3.212
Udskudt skatteaktiv	8	5.615	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>13</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.968</b></u>	<u><b>3.249</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>338</b></u>	<u><b>2.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.306</b></u>	<u><b>5.249</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>101.442</b></u></u>	<u><u><b>101.205</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	5.000	5.000
Overført resultat		59.989	53.583
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000	1.000
<b>Egenkapital</b>		<b>65.989</b>	<b>59.583</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	0	7.540
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>7.540</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.992	20.521
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>10.992</b>	<b>20.521</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	9.537	9.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12	264
Skyldigt sambeskatningsbidrag		14.505	3.351
Anden gæld		407	674
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.461</b>	<b>13.561</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>35.453</b>	<b>34.082</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>101.442</b>	<b>101.205</b>
Medarbejderforhold	2		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	5.000	53.583	1.000	59.583
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000	-1.000
Årets resultat	0	6.406	1.000	7.406
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>5.000</b>	<b>59.989</b>	<b>1.000</b>	<b>65.989</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Årets resultat		7.406	6.270
Reguleringer	14	4.422	5.645
Ændring i driftskapital	15	2.376	98
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>14.204</b>	<b>12.013</b>
Renteindbetalinger og lignende		7	8
Renteudbetalinger og lignende		-842	-1.104
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>13.369</b>	<b>10.917</b>
Betalt selskabsskat		-3.351	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>10.018</b>	<b>10.917</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.416	-438
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-1.416</b>	<b>-438</b>
Afdrag på lån		-9.264	-8.608
Betalt udbytte		-1.000	-1.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-10.264</b>	<b>-9.608</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-1.662</b>	<b>871</b>
Likvider 1. januar 2021		2.000	1.129
<b>Likvider 31. december 2021</b>		<b>338</b>	<b>2.000</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		338	2.000
<b>Likvider 31. december 2021</b>		<b>338</b>	<b>2.000</b>



## Noter

	<u>2021</u> t.kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter	14.695	14.648
Grundlejeindtægter	<u>1.074</u>	<u>1.072</u>
	<b><u>15.769</u></b>	<b><u>15.720</u></b>
<b>2 Medarbejderforhold</b>		
Personale stilles til rådighed af Frederiksberg Forsynings Service- selskab A/S i henhold til den indgåede serviceaftale, se note 10.		
Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>7</u>	<u>8</u>
	<b><u>7</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	802	986
Andre finansielle omkostninger	<u>40</u>	<u>118</u>
	<b><u>842</u></b>	<b><u>1.104</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	14.505	1.671
Årets udskudte skat	<u>-13.155</u>	<u>434</u>
	<b><u>1.350</u></b>	<b><u>2.105</u></b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	1.926	1.843
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	16	262
Regulering vedrørende salgsomkostninger i forbindelse med salg af ejendom	<u>-592</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.350</u></b>	<b><u>2.105</u></b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2021	140.699	0
Tilgang i årets løb	1.312	104
Kostpris 31. december 2021	142.011	104
Opskrivninger 1. januar 2021	0	0
Opskrivninger 31. december 2021	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar 2021	44.742	0
Årets afskrivninger	2.237	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2021	46.979	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>95.032</b>	<b>104</b>
Afskrives over	10 - 45 år	10 - 20 år

Selskabet har solgt en del af ejendommene, som overtages den 1. januar 2022. I ovenstående indgår der aktiver bestemt for salg pr. 31. december 2021 på 12.449 t.kr.

### 7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 5.000 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
	t.kr.	t.kr.		
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	7.540	7.540		
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-13.155</u>	<u>0</u>		
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<b><u>-5.615</u></b>	<b><u>7.540</u></b>		
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>				
Materielle anlægsaktiver	5.615	7.540		
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>-5.615</u>	<u>0</u>		
	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.540</u></b>		
 <b>Udskudt skatteaktiv</b>				
Opgjort skatteaktiv	<u>5.615</u>	<u>0</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>5.615</u></b>	<b><u>0</u></b>		
 <b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2021	31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>29.793</u>	<u>20.529</u>	<u>9.537</u>	<u>0</u>
	<b><u>29.793</u></b>	<b><u>20.529</u></b>	<b><u>9.537</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 10 Eventualforpligtelser

#### Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Frederiksberg Forsyning A/S-koncernen.

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2021 489 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

#### Kontraktlige forpligtelser

Mellem selskabet og Frederiksberg Forsynings Serviceselskab A/S er der indgået en serviceaftale, efter hvilken Frederiksberg Forsynings Serviceselskab A/S mod honorar stiller ressourcer til rådighed for realisering af selskabets drift, herunder personale.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. 31. december 2021.

### 12 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Selskabets nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter Frederiksberg Kommune, Smallegade 1, 2000 Frederiksberg, som er koncernens ultimative ejer, samt moderselskabet Frederiksberg Forsyning A/S, Stæhr Johansens Vej 38, 2000 Frederiksberg.

## Noter

### 12 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

#### Øvrige nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter virksomhedens bestyrelsesmedlemmer (se ledelsespåtegningen).

Selskabets nærtstående parter omfatter desuden selskabets søsterselskaber:

Frederiksberg Bygas A/S  
Frederiksberg Fjernkøling A/S  
Frederiksberg Fjernvarme A/S  
Frederiksberg Forsynings Serviceselskab A/S  
Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S  
Frederiksberg Spildevand A/S  
Frederiksberg Vand A/S  
Frederiksberg Vedvarende Energi A/S

Alle søsterselskaberne har adresse på Stæhr Johansens Vej 38, 2000 Frederiksberg.

#### Transaktioner

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Frederiksberg Forsyning A/S, 2000 Frederiksberg (ejer 100%).

### 13 Resultatdisponering

	<u>2021</u> t.kr.	<u>2020</u> t.kr.
Foreslået udbytte	1.000	1.000
Overført resultat	<u>6.406</u>	<u>5.270</u>
	<u><b>7.406</b></u>	<u><b>6.270</b></u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-7	-8
Finansielle omkostninger	842	1.104
Af- og nedskrivninger	2.237	2.444
Skat af årets resultat	1.350	2.105
	<u><b>4.422</b></u>	<u><b>5.645</b></u>
<b>15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-14.636	-208
Ændring i anden gæld mv.	-520	306
	<u><b>-15.156</b></u>	<u><b>98</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Med henvisning til ÅRL § 96, stk. 3 undlades at afgive oplysninger om samlet honorar til revisorvirksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i t.kr.

## Resultatopgørelsen

### Segmentoplysninger

Selskabet har alene ét forretningssegment, som består af udlejning af ejendommene på Stæhr Johansens Vej 38-40. På baggrund heraf er det ikke relevant at anføre oplysninger om forretningssegmenter og geografiske markeder i selskabets årsrapport

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører uanset forfaldstidspunkt. Omkostninger der refunderes af lejere indregnes i lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes eksklusiv moms i forbindelse med udlejningen.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, IT-systemer mv., herunder administrationsbidrag til Frederiksberg Forsynings Serviceselskab A/S.

Driftsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører uanset forfaldstidspunkt. Omkostninger der refunderes af lejere indregnes i lejeindtægter.

Selskabets omkostninger består primært af forsikringer, udvendig vedligeholdelse af bygninger samt vedligeholdelse af installationer og udvendige belægninger. Lejere betaler omkostninger vedrørende indvendig vedligeholdelse, ejendomsskatter, renovation og rengøring, vedligeholdelse af grønne arealer samt snerydning.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og lignende finansielle poster samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen, samt amortisering af finansielle forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskab Frederiksberg Forsyning A/S (administrationsselskab) og alle moderselskabets dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende koncernselskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	45 år
Installationer mv.	10-20 år

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i regnskabsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominel værdi. Ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af finansielle gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltageren.

#### **Likvider**

Likvider omfatter regnskabsposten ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Grund og bygninger	
Udlejningsprocent	$\frac{\text{Udlejet areal} \times 100}{\text{Samlet areal}}$
Effektiv skatteprocent	$\frac{\text{Skat af årets resultat}}{\text{Resultat før skat}}$

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rasmus Sielemann Christensen

### Adm. direktør

På vegne af: Frederiksberg Forsynings Ejendomsselska...

Serienummer: PID:9208-2002-2-494966125691

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-05-12 10:06:34 UTC

NEM ID 

## Susanne Lund

### Bestyrelse

På vegne af: Frederiksberg Forsynings Ejendomsselska...

Serienummer: PID:9208-2002-2-926470733312

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-05-12 15:03:45 UTC

NEM ID 

## Laura Toftgaard Lindahl

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Frederiksberg Forsynings Ejendomsselska...

Serienummer: PID:9208-2002-2-209046804360

IP: 131.165.xxx.xxx

2022-05-16 17:07:05 UTC

NEM ID 

## Burcu Sayin Sværke

### Bestyrelse

På vegne af: Frederiksberg Forsynings Ejendomsselska...

Serienummer: PID:9208-2002-2-902218828801

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-05-16 19:03:19 UTC

NEM ID 

## Lone Bruun Loklindt

### Næstformand

På vegne af: Frederiksberg Forsynings Ejendomsselska...

Serienummer: PID:9208-2002-2-745365375920

IP: 131.165.xxx.xxx

2022-05-17 14:20:14 UTC

NEM ID 

## Finn Thomassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267190618790

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-17 14:44:16 UTC

NEM ID 

## Michael N. C. Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1278656398902

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-17 15:03:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XACM2-JMGBD-8UZE6-BWDE0-UNKGP-T4CEX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>