
***Ejendomsselskabet
Frederiksgade 11 ApS***

Frederiksgade 11 th., 1265 København K

Årsrapport for 2018/19
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 12 48 63 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/1 2020

Ole Staxen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Frederiksgade 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. januar 2020

Direktion

Ole Staxen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Frederiksgade 11 ApS

Konklusion

Det er vores 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksgade 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 20. januar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor
mne33262

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Frederiksgade 11 ApS
Frederiksgade 11 th.
1265 København K

CVR-nr.: 12 48 63 75
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: København

Direktion

Ole Staxen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejerskab, drift og udlejning af en investeringsejendom. Investeringsejendommen består både af erhvervs- og boliglejemål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 8.054.351, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 12.444.369.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-11.793.095	-77.911
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.159.424	0
Bruttotab		-9.633.671	-77.911
Finansielle omkostninger	1	-691.547	-422.255
Resultat før skat		-10.325.218	-500.166
Skat af årets resultat	2	2.270.867	109.669
Årets resultat		-8.054.351	-390.497

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-8.054.351	-390.497
		-8.054.351	-390.497

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Investeringsjendomme		104.000.000	94.651.787
Materielle anlægsaktiver	3	104.000.000	94.651.787
Anlægsaktiver		104.000.000	94.651.787
Andre tilgodehavender		865.756	563.134
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		2.745.939	109.669
Tilgodehavender		3.611.695	672.803
Likvide beholdninger		134.539	1.410.970
Omsætningsaktiver		3.746.234	2.083.773
Aktiver		107.746.234	96.735.560

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		385.000	385.000
Overført resultat		12.059.369	20.113.720
Egenkapital		12.444.369	20.498.720
Hensættelse til udskudt skat		14.814.730	14.339.658
Hensatte forpligtelser		14.814.730	14.339.658
Gæld til realkreditinstitutter		32.500.000	32.500.000
Deposita		221.165	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	32.721.165	32.500.000
Kreditinstitutter		17.500.000	17.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.175.970	10.807.182
Deposita		1.000.000	1.000.000
Anden gæld		90.000	90.000
Kortfristede gældsforpligtelser		47.765.970	29.397.182
Gældsforpligtelser		80.487.135	61.897.182
Passiver		107.746.234	96.735.560
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	385.000	20.113.720	20.498.720
Årets resultat	0	-8.054.351	-8.054.351
Egenkapital 30. september	<u>385.000</u>	<u>12.059.369</u>	<u>12.444.369</u>

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	378.458	86.742
Andre finansielle omkostninger	313.089	335.513
	<u>691.547</u>	<u>422.255</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.745.939	-109.669
Årets udskudte skat	475.072	0
	<u>-2.270.867</u>	<u>-109.669</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. oktober		33.763.812
Tilgang i årets løb		7.188.789
Kostpris 30. september		<u>40.952.601</u>
Værdireguleringer 1. oktober		60.887.975
Årets værdireguleringer		2.159.424
Værdireguleringer 30. september		<u>63.047.399</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>104.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Afkastkravet er sat til 3,25%.

Selskabets ejendom er under ombygning og værdiansættes til handelsværdi inden ombygningen tillagt ombygningsomkostninger til kostpris under hensyntagelse til forventede færdiggørelsesomkostninger.

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	32.500.000	32.500.000
Langfristet del	32.500.000	32.500.000
Inden for 1 år	0	0
	32.500.000	32.500.000
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	221.165	0
Langfristet del	221.165	0
Øvrige deposita	1.000.000	1.000.000
	1.221.165	1.000.000

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev på TDKK 16.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	104.000.000	94.651.787
--	-------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ole Staxen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksgade 11 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret efter almindelige periodiseringsprincipper. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelse er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

For enkelte ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Disse ejendomme er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testet såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.