

FRK 2 A/SStrandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 25 63 11 45

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2018

Philip Falk-Rønne
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for FRK 2 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 8. juni 2018

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne

Bestyrelse

Teddy Brandt Kierkegaard
formand

Christian Frandsen

Camilla Babette Norling

Philip Henin Falk-Rønne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i FRK 2 A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FRK 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Hellerup, den 8. juni 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet

FRK 2 A/S
Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 25 63 11 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Klampenborg

Bestyrelse

Teddy Brandt Kierkegaard, formand
Christian Frandsen
Camilla Babette Norling
Philip Henin Falk-Rønne

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne

Revisor

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt investering i kapitalandele.

Koncernen har to overordnede forretningsområder henholdsvis drift af en anlægssportefølje af investeringsejendomme samt projektudvikling af fast ejendom.

Anlægsejendomme ejes typisk af koncernen som hovedaktionær, hvor udviklingsporteføljen typisk ejes i samarbejde med eksterne investorer og hvor koncernen modtager ejerandel, mod at være den drivende kraft.

Koncernens finansieringsstrategi for investeringsporteføljen er en konservativ belåning af ejendommene med varigheder, der afspejler investeringshorisonten på den enkelte ejendom.

Udviklingsejendomme er altid købt med aftale om finansiering af det fulde projekt til aflevering og med en indbetalt egenkapital der sikrer at projektet kan gennemføres.

Vurdering af andre kapitalandele, datter- og associerede selskaber

Andre kapitalandele og kapitalandele i datter- og associerede virksomheder er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Andre kapitalandele og kapitalandele i datter- og associerede årsrapporter indeholder kapitalandele, som ejer investeringsejendomme. Investeringsejendommene er optaget til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 11.142.910, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 17.857.635.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Koncernen har fortsat ikke i 2017 afgivet kautioner fra moderselskabet vedrørende udviklingsprojekter.

Koncernen har i 2017, gennemført frasalg af udviklingsejendomme og finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er i 2018 frasolgt flere anlægsejendomme i koncernen og forventer ligeledes et positivt resultat for 2018

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FRK 2 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultat af andre kapitalandele samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og andre kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		2.270.850	1.704
Personaleomkostninger	1	<u>-3.584.575</u>	<u>-1.165</u>
Resultat før finansielle poster		-1.313.725	539
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.874	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.384.996	0
Finansielle indtægter	2	10.619.158	1.603
Finansielle omkostninger	3	<u>-320.441</u>	<u>-760</u>
Resultat før skat		11.365.114	1.382
Skat af årets resultat	4	<u>-222.204</u>	<u>49</u>
Årets resultat		<u>11.142.910</u>	<u>1.431</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>11.142.910</u>	<u>1.431</u>
		<u>11.142.910</u>	<u>1.431</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	2	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	512.500	263
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	7	3.306.849	42
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	17.303.729	22.540
Finansielle anlægsaktiver		<u>21.123.080</u>	<u>22.845</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.123.080</u>	<u>22.845</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		208.786	250
Andre tilgodehavender		931.351	392
Tilgodehavender		<u>1.140.137</u>	<u>642</u>
Værdipapirer		12.001	900
Værdipapirer		<u>12.001</u>	<u>900</u>
Likvide beholdninger		<u>102.215</u>	<u>1.289</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.254.353</u>	<u>2.831</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.377.433</u></u>	<u><u>25.676</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.792.666	0
Overført resultat		<u>8.564.969</u>	<u>16.565</u>
Egenkapital	8	<u>17.857.635</u>	<u>17.065</u>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		<u>3.370</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.370</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.986.019	1.246
Anden gæld		<u>779.753</u>	<u>6.957</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>3.765.772</u>	<u>8.203</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.366	12
Selskabsskat		222.204	0
Anden gæld		<u>514.086</u>	<u>396</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>750.656</u>	<u>408</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.516.428</u>	<u>8.611</u>
Passiver i alt		<u>22.377.433</u>	<u>25.676</u>
Vurdering af andre kapitalandele, datter- og associerede selskaber	10		
Eventualposter m.v.	11		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	3.389.893	1.017
Andre omkostninger til social sikring	115.422	64
Andre personaleomkostninger	<u>79.260</u>	<u>84</u>
	<u>3.584.575</u>	<u>1.165</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>6</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra andre kapitalandele	9.890.672	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	108.486	2
Andre finansielle indtægter	<u>620.000</u>	<u>1.601</u>
	<u>10.619.158</u>	<u>1.603</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.376	5
Andre finansielle omkostninger	<u>296.065</u>	<u>755</u>
	<u>320.441</u>	<u>760</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	222.204	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-49</u>
	<u>222.204</u>	<u>-49</u>

Noter

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2017	1	0
Tilgang i årets løb	1	0
Kostpris 31. december 2017	2	0
Værdireguleringer 1. januar 2017	0	0
Årets resultat	-4.874	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	4.874	0
Værdireguleringer 31. december 2017	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	2	0

2017
kr.

2016
t.kr.

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2017	262.500	0
Tilgang i årets løb	500.000	263
Afgang i årets løb	-250.000	0
Kostpris 31. december 2017	512.500	263
Værdireguleringer 1. januar 2017	0	0
Årets resultat	-3.370	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	3.370	0
Værdireguleringer 31. december 2017	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	512.500	263

7 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. januar 2017	0	7.224.811
Tilgang i årets løb	3.311.723	5.250.000
Afgang i årets løb	0	-3.963.748
Kostpris 31. december 2017	3.311.723	8.511.063

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Opskrivninger 1. januar 2017	0	15.314.960
Afgang	0	-6.036.262
Årets opskrivninger	0	-136.157
Overførsler i årets løb	0	-349.875
Opskrivninger 31. december 2017	0	8.792.666
Nedskrivninger 1. januar 2017	0	0
Overførsler i årets løb	4.874	0
Nedskrivninger 31. december 2017	4.874	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	3.306.849	17.303.729

Noter

8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	0	16.564.600	17.064.600
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	8.792.666	-9.142.541	-349.875
Årets resultat	0	0	11.142.910	11.142.910
Egenkapital 31. december 2017	500.000	8.792.666	8.564.969	17.857.635

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.246	2.986.019	0	2.706.304
Anden gæld	6.957	779.753	0	779.753
	8.203	3.765.772	0	3.486.057

10 Vurdering af andre kapitalandele, datter- og associerede selskaber

Andre kapitalandele og kapitalandele i datter- og associerede virksomheder er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Andre kapitalandele og kapitalandele i datter- og associerede årsrapporter indeholder kapitalandele, som ejer investeringsejendomme. Investeringsejendommene er optaget til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

11 Eventualposter m.v.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Noter

11 Eventualposter m.v. (fortsat)

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Th. Falk Rønne Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Eventualposter mv.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årligleasingydelse på 150.240 kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 10-37 mdr. med en samletrestleasingydelse på 193.375 kr.