



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

FRK 2 A/S
STRANDVEJEN 668, 2930 KLAMPENBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2017

Philip Henin Falk-Rønne

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FRK 2 A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg CVR-nr.: 25 63 11 45 Stiftet: 28. august 2000 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Teddy Brandt Kierkegaard, Formand Christian Frandsen Camilla Babette Norling Philip Henin Falk-Rønne
Direktion	Thomas Hénin Falk-Rønne
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juni 2017

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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 9. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Vurdering af kapitalandele i associerede virksomheder og andre kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Kapitalandele i associerede virksomheders 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.

Andre kapitalandele måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31. december 2016 beregnet ved en kapitalisering af forventet driftsafkast. En ændring i ledelsens skøn over forrentningsfaktoren vil påvirke den indregnede værdi i balancen væsentligt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK 1.430.722 mod DKK 5.814.380 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.064.600.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.704.775	-221.658
Personaleomkostninger.....	1	-1.165.759	0
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME		539.016	-221.658
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		-362.582	6.036.252
Andre finansielle indtægter.....	2	1.600.968	2.863
Andre finansielle omkostninger.....	3	-395.478	-3.077
RESULTAT FØR SKAT		1.381.924	5.814.380
Skat af årets resultat.....	4	48.798	0
ÅRETS RESULTAT		1.430.722	5.814.380
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.430.722	5.814.380
I ALT		1.430.722	5.814.380

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i associerede selskaber.....		262.500	0
Andre kapitalandele.....		22.539.761	10.000.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	22.802.261	10.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.802.261	10.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		250.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		36.089	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		6.408	112.801
Andre tilgodehavender.....		515.496	55.227
Tilgodehavender.....		807.993	168.028
Andre værdipapirer.....		900.000	0
Værdipapirer.....		900.000	0
Likvider.....		1.288.680	2.826
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.996.673	170.854
AKTIVER.....		25.798.934	10.170.854

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		16.564.600	5.492.597
EGENKAPITAL.....	6	17.064.600	5.992.597
Gæld til associerede virksomheder.....		1.064.226	85.109
Anden gæld.....		7.138.648	4.064.398
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	8.202.874	4.149.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.177	28.750
Anden gæld.....		489.283	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		531.460	28.750
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.734.334	4.178.257
PASSIVER.....		25.798.934	10.170.854
 Eventualposter mv.	 8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 6 (2015: 1)			
Løn og gager.....	1.073.474	0	
Pensioner.....	7.668	0	
Andre personaleomkostninger.....	84.617	0	
	1.165.759	0	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	1.804	2.469	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.599.164	394	
	1.600.968	2.863	
Andre finansielle omkostninger			3
Renter, tilknyttede virksomheder.....	5.367	3.077	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	390.111	0	
	395.478	3.077	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	-48.798	0	
	-48.798	0	
Finansielle anlægsaktiver			5
	Kapitalandele i associerede selskaber	Andre kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2016.....	0	3.963.748	
Tilgang.....	262.500	3.261.063	
Kostpris 31. december 2016.....	262.500	7.224.811	
Opskrivninger 1. januar 2016.....	0	6.036.252	
Udloddet resultat.....	0	-362.582	
Egenkapitalbevægelser.....	0	9.641.280	
Opskrivninger 31. december 2016.....	0	15.314.950	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	262.500	22.539.761	

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Copenhagen Investments ApS, Klampenborg.....	50.000	-	25 %
Ejendomsselskabet Hvidinge P/S, Klampenborg.	500.000	-	25 %
Ejendomsselskabet Kalundborg P/S, Klampenborg.....	500.000	-	25 %

Kapitalandele(kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 ApS, Klampenborg.....	100.000.000	-	10 %
Copenhagen Hotel Invest ApS, Klampenborg.....	134.402.579	-3.886.192	9,33 %

Kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Kapitalandele i associerede virksomheders 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.

Andre kapitalandele måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31. december 2016 beregnet ved en kapitalisering af forventet driftsafkast. En ændring i ledelsens skøn over forrentningsfaktoren vil påvirke den indregnede værdi i balancen væsentligt.

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	5.492.598	5.992.598
Andre reguleringer.....		9.641.280	9.641.280
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.430.722	1.430.722
Egenkapital 31. december 2016.....	500.000	16.564.600	17.064.600

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	85.109	1.064.226	0	0
Anden gæld.....	4.064.398	7.138.648	0	0
	4.149.507	8.202.874	0	0

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FRK 2 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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.

Skat

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

Finansielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedskrivninger over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidig løbende driftsafkast af ejendomme.

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.

Skyldig skat 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.