

Frederiksberg ApS

Bøge Allé 2
9000 Aalborg
CVR-nr. 26578906

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2017

Dirigent

Navn: Allan Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Frederiksberg ApS
Bøge Allé 2
9000 Aalborg

CVR-nr.: 26578906
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Allan Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Frederiksberg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.05.2017

Direktion

Allan Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Frederiksberg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frederiksberg ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 etiske 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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.

Aalborg, den 17.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel og investering samt udlejning af lejligheder til beboelse og erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016 udviser et overskud på 1.930 t.kr.

Pr. 31.12.2016 udgør egenkapitalen 27.359 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastsat på basis af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en forsigtig værdiansættelse af ejendommene, i hvilken ledelsen har lagt særlig stor vægt på lejersammensætningen, de enkelte lejes bonitet og længden af de indgåede lejemål, samt finansieringen af ejendomme.

Som følge af markedssituationen er der generelt set usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.688.615	1.670
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		770.470	6.190
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(64)
Af- og nedskrivninger		(9.445)	(9)
Driftsresultat		2.449.640	7.787
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		230.069	4.170
Andre finansielle indtægter	1	207.292	177
Andre finansielle omkostninger	2	(476.736)	(484)
Resultat før skat		2.410.265	11.650
Skat af årets resultat	3	(480.106)	(1.668)
Årets resultat		1.930.159	9.982
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		230.069	4.170
Overført resultat		1.700.090	5.812
		1.930.159	9.982

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		42.500.000	41.501
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.135	55
Materielle anlægsaktiver	4	42.545.135	41.556
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.668.159	6.075
Finansielle anlægsaktiver	5	5.668.159	6.075
Anlægsaktiver		48.213.294	47.631
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.814.162	7.127
Andre tilgodehavender		83.641	1
Periodeafgrænsningsposter		15.724	13
Tilgodehavender		7.913.527	7.141
Omsætningsaktiver		7.913.527	7.141
Aktiver		56.126.821	54.772

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.727.068	2.089
Overført overskud eller underskud		<u>25.506.848</u>	<u>23.877</u>
Egenkapital		<u>27.358.916</u>	<u>26.091</u>
Udskudt skat		<u>4.590.625</u>	<u>4.420</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.590.625</u>	<u>4.420</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>22.410.627</u>	<u>22.520</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>22.410.627</u>	<u>22.520</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	109.338	109
Bankgæld		104.182	37
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	11
Skyldig selskabsskat		309.107	331
Anden gæld		<u>1.244.026</u>	<u>1.253</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.766.653</u>	<u>1.741</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.177.280</u>	<u>24.261</u>
Passiver		<u>56.126.821</u>	<u>54.772</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.134.194	23.698.004	25.957.198
Ændring i regnskabspraksis	0	(637.195)	132.973	(504.222)
Korrigeret egenkapital primo	125.000	1.496.999	23.830.977	25.452.976
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(24.219)	(24.219)
Årets resultat	0	230.069	1.700.090	1.930.159
Egenkapital ultimo	125.000	1.727.068	25.506.848	27.358.916

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	207.292	177
	207.292	177
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	476.736	476
Øvrige finansielle omkostninger	0	8
	476.736	484
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	309.107	317
Ændring af udskudt skat	170.999	1.351
	480.106	1.668
4. Materielle anlægsaktiver		Andre
	Investe-	anlæg,
	rings-	drifts-
	ejendomme	materiel og
	kr.	inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	21.813.445	64.025
Tilgange	229.530	0
Kostpris ultimo	22.042.975	64.025
Af- og nedskrivninger primo	0	(9.445)
Årets afskrivninger	0	(9.445)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(18.890)
Dagsværdireguleringer primo	19.686.555	0
Årets dagsværdireguleringer	770.470	0
Dagsværdireguleringer ultimo	20.457.025	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.500.000	45.135

Noter

4. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse og erhverv. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i København. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommen:

- Beboelsesejendomme, 4,8 procent (4,3 procent i 2015)
- Erhvervsejendomme, 5,4 – 6,0 procent (5,9 – 6,1 procent i 2015)

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil medføre en ændring af dagsværdien på +4,6 mio. og –3,8 mio.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	3.941.091
Kostpris ultimo	3.941.091
Opskrivninger primo	2.134.194
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(637.195)
Andel af årets resultat	230.069
Opskrivninger ultimo	1.727.068
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.668.159

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
NV 46 A/S	Aalborg	A/S	100,0

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	109.338	109	22.410.627	21.646.752
	109.338	109	22.410.627	21.646.752

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KBH Holding, Aalborg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets bankgæld er deponeret ejerpantebrev på i alt nom. 1.900 t.kr. med pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve på nom. 89 t.kr. i investeringsejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.500 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 123 t.kr. Årets skat af praksisændringerne udgør 27 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 96 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 reduceres med 123 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 9.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejer er forpligtet til betaling heraf. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og pristigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.