

# Ejendomsselskabet Fredtofte ApS

Skovbakken 72  
3520 Farum

**CVR-nummer: 26848113**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. februar 2020

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent, Helle Jørgsholm

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Fredtofte ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 20. februar 2020

**Direktion**



Helle Jørgsholm



Sten Balslev

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Fredtofte ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fredtofte ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 20. februar 2020

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
CVR nr. 34452342

  
Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne2300

**SELSKABSOPLYSNINGER**

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Fredtofte ApS  
Skovbakken 72  
3520 Farum

CVR-nr.: 26 84 81 13  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Kundenr.: 14374811

**Direktion**

Helle Jørgsholm  
Sten Balslev

**Revisor**

Revision København  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
Nimbusparken 24, 3. sal.  
2000 Frederiksberg

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i ejerskab og drift af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fredtofte ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>232.088</b>	<b>338.405</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-32.982	-32.982
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>199.106</b>	<b>305.423</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-6.971
Andre finansielle omkostninger	-35.492	-34.085
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>163.614</b>	<b>264.367</b>
2 Skat af årets resultat	-43.251	-65.417
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>120.363</b>	<b>198.950</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	362.000
Overført resultat	120.363	-163.050
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>120.363</b>	<b>198.950</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 AKTIVER**

	2019	2018
	kr.	kr.
Investeringsejendom	5.161.608	5.194.590
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.161.608</b>	<b>5.194.590</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.161.608</b>	<b>5.194.590</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	362.007
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>362.007</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>684.588</b>	<b>166.580</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>684.588</b>	<b>528.587</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.846.196</b>	<b>5.723.177</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 PASSIVER**

	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	785.590	665.227
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	362.000
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>910.590</b>	<b>1.152.227</b>
Prioritetsgæld	4.350.000	4.350.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	195.600	195.600
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.545.600</b>	<b>4.545.600</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.600	11.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.750	13.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	364.656	0
Selskabsskat	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>390.006</b>	<b>25.350</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>4.935.606</b>	<b>4.570.950</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.846.196</b>	<b>5.723.177</b>

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

		2019 kr.	2018 kr.	
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget		1	1	
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets indkomst		43.251	65.417	
		<b>43.251</b>	<b>65.417</b>	
<b>3 Egenkapital</b>	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	665.227	0	120.363	785.590
Forslag til udbytte for regnskabsåret	362.000	-362.000	0	0
	<b>1.152.227</b>	<b>-362.000</b>	<b>120.363</b>	<b>910.590</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld		4.350.000	4.350.000	4.350.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		195.600	195.600	0
		<b>4.545.600</b>	<b>4.545.600</b>	<b>4.350.000</b>

**NOTER**

2019	2018
kr.	kr.

---

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Eventualforpligtelser**

**Hæftelser i sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Fredtofte Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 4.350.000 DKK er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.161.608 DKK.