**Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.**

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup

Telefon +45 39 29 25 00
www.crowe.dk

# Frihavnens Værkstedscenter ApS

Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr. 27 28 08 54

**Årsrapport for 2017/18**

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. november 2018

Claus Høxbro
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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Frihavnens Værkstedscenter ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. november 2018

**Direktion**

Klaus Kastbjerg

# Den uafhængige revisors erklæringer

**Til kapitalejeren i Frihavnens Værkstedscenter ApS**

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frihavnens Værkstedscenter ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018. 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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 26. november 2018
CVR-nr. 33 25 68 76

Crowe

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

# Selskabsoplysninger

| | |
|---|---|
| **Selskabet** | Frihavnens Værkstedscenter ApS<br>Kalkbrænderiløbskaj 4<br>2100 København Ø<br><br>CVR-nr.: 27 28 08 54<br><br>Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018<br>Stiftet: 4. august 2003<br><br>Hjemsted: København |
| **Direktion** | Klaus Kastbjerg |
| **Revisor** | Crowe<br>Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.<br>Rygårds Allé 104<br>2900 Hellerup |

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**
Selskabets aktivitet består i besiddelse af investerings- og udlejningsejendom.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 913.116, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.353.335.

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2018 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav samt ejendommens særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund). I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten "investeringsejendomme".

Koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

**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 Frihavnens Værkstedscenter ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

**Generelt**

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

**Materielle anlægsaktiver**

# Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme omfatter investering i bygninger på lejet grund måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.
Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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 acontoskatte-ordningen. 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.

# Anvendt regnskabspraksis

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**
Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Resultatopgørelse
# 1. juli 2017 - 30. juni 2018

| | Note | 2017/18 | 2016/17 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **Drift af investeringsejendomme** | | **162.769** | **111** |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 1.000.000 | 297 |
| **Afkast af investeringsejendomme** | | **1.162.769** | **408** |
| Finansielle indtægter | | 15.714 | 8 |
| Finansielle omkostninger | | -7.821 | -7 |
| **Resultat før skat** | | **1.170.662** | **409** |
| Skat af årets resultat | 2 | -257.546 | -90 |
| **Årets resultat** | | **913.116** | **319** |

**Forslag til resultatdisponering**

| | | |
|---|---|---|
| Foreslået udbytte | 0 | 137 |
| Overført resultat | 913.116 | 182 |
| | **913.116** | **319** |

## Balance pr. 30. juni 2018

| | Note | 2017/18 | 2016/17 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **Aktiver** | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 4.900.000 | 3.900 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **4.900.000** | **3.900** |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | | 0 | 137 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | | **0** | **137** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **4.900.000** | **4.037** |
| Tilgodehavender fra lejer | | 0 | 119 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 204.206 | 199 |
| **Tilgodehavender** | | **204.206** | **318** |
| **Likvide beholdninger** | | **67.481** | **9** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **271.687** | **327** |
| **Aktiver i alt** | | **5.171.687** | **4.364** |

## Balance pr. 30. juni 2018

| | Note | 2017/18 | 2016/17 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **Passiver** | | | |
| Virksomhedskapital | | 130.000 | 130 |
| Overført resultat | | 3.223.335 | 2.134 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 137 |
| **Egenkapital** | 4 | **3.353.335** | **2.401** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 849.231 | 616 |
| **Hensatte forpligtelser i alt** | | **849.231** | **616** |
| Selskabsskat | | 24.490 | 12 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | | **24.490** | **12** |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 282.472 | 762 |
| Anden gæld | | 32.693 | 59 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 68.362 | 0 |
| Deposita | | 561.104 | 514 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **944.631** | **1.335** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **969.121** | **1.347** |
| **Passiver i alt** | | **5.171.687** | **4.364** |
| Støtteerklæring | 5 | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

# Noter

| | | 2017/18 | 2016/17 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | t.kr. |
| **1** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren, direktøren modtager ikke vederlag.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **2** | **Skat af årets resultat** | | |
| | Årets aktuelle skat | 24.490 | 12 |
| | Regulering af udskudt skat | 233.056 | 78 |
| | | **257.546** | **90** |

# Noter

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Kostpris 1. juli 2017 | 1.544.980 |
| Kostpris 30. juni 2018 | 1.544.980 |
| Værdireguleringer 1. juli 2017 | 2.355.020 |
| Årets værdireguleringer | 1.000.000 |
| Værdireguleringer 30. juni 2018 | 3.355.020 |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018** | **4.900.000** |

Investeringsejendom, værdiansat til 4,9 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2018 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Investeringsejendommen består af 1 erhvervsudlejningsejendom beliggende i Storkøbenhavn. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereserve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, lejet grund, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendom er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund). En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.2018 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 10 i lighed med tidligere år.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 4.809 t.DKK og 5.055 t.DKK.

# Noter

## 4 Egenkapital

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. juli 2017 | 130.000 | 2.133.611 | 137.250 | 2.400.861 |
| Kapitaltilskud | 0 | 176.608 | 0 | 176.608 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -137.250 | -137.250 |
| Årets resultat | 0 | 913.116 | 0 | 913.116 |
| **Egenkapital 30. juni 2018** | **130.000** | **3.223.335** | **0** | **3.353.335** |

## 5 Støtteerklæring

Koncernens likviditet finansierer selskabets kortfristet gæld.

## 6 Eventualposter mv.

**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 samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Unionkul Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor gæld til pengeinstitut i tilknyttede virksomheder, maksimalt t.kr. 8.200.

Selskabet har stillet garanti overfor Udviklingsselskabet By & Havn I/S på t.kr. 295.