

## **FRIHAVNENS VÆRKSTEDSCENTER APS**

Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr. 27 28 08 54

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2020 til 30. juni 2021**  
(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. november 2021

---

Claus Høxbro  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2021

### **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 2020 - 30. juni 2021. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Etske 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 30. november 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	FRIHAVNENS VÆRKSTEDSCENTER APS Kalkbrænderiløbskaj 4 2100 København Ø
	CVR-nr.: 27 28 08 54
	Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
	Stiftet: 4. august 2003
	Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Klaus Kastbjerg
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Investerings ejendommen består af en udviklings ejendom beliggende i Storkøbenhavn.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.801.666, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.638.177.

Investerings ejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav, ejendommens særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund), indgået lejekontrakt, områdets udviklingshorisont, og andre forhold. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investerings ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten "investerings ejendom"

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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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**

### **Generelt**

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Værdiregulering baseres på fremtidig driftsafkast, og et individuelt fastsat afkastningskrav.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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**

#### **Investeringsjendom**

Investeringsjendom måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendom omfatter investering i bygninger på lejet grund, der måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsjendom, 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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

### 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.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	t.kr.
<b>Drift af investeringsejendom</b>		<b>722.559</b>	<b>738.839</b>
Værdiregulering investeringsejendom		<u>1.595.078</u>	<u>-1.008.900</u>
<b>Afkast af investeringsejendom</b>		<b>2.317.637</b>	<b>-270.061</b>
Finansielle indtægter		0	22.329
Finansielle omkostninger		<u>-7.809</u>	<u>-7.599</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.309.828</b>	<b>-255.331</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-508.162</u>	<u>41.986</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>1.801.666</u></u></b>	<b><u><u>-213.345</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		354.034	935.887
Overført resultat		<u>1.447.632</u>	<u>-1.149.232</u>
		<b><u><u>1.801.666</u></u></b>	<b><u><u>-213.345</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	3	<u>9.100.000</u>	<u>7.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>9.100.000</u></b>	<b><u>7.500.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.100.000</u></b>	<b><u>7.500.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		354.034	935.887
Periodeafgrænsningsposter		<u>219.928</u>	<u>214.571</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>573.962</u></b>	<b><u>1.150.458</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>138.549</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>712.511</u></b>	<b><u>1.150.458</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>9.812.511</u></b>	<b><u>8.650.458</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført resultat		6.154.143	4.706.510
Foreslået udbytte for regnskabsåret		354.034	935.887
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.638.177</u></b>	<b><u>5.772.397</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.826.558	1.461.516
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.826.558</u></b>	<b><u>1.461.516</u></b>
Selskabsskat		143.120	147.084
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>143.120</u></b>	<b><u>147.084</u></b>
Banker		0	96.181
Periodeafgrænsningsposter		120.926	95.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser		288.579	297.112
Anden gæld		51.369	53.205
Deposita		743.782	727.631
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.204.656</u></b>	<b><u>1.269.461</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.347.776</u></b>	<b><u>1.416.545</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>9.812.511</u></u></b>	<b><u><u>8.650.458</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	130.000	4.706.511	935.887	5.772.398
Betalt ordinært udbytte	0	0	-935.887	-935.887
Årets resultat	0	1.447.632	354.034	1.801.666
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>130.000</b>	<b>6.154.143</b>	<b>354.034</b>	<b>6.638.177</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	143.120	147.084
Regulering af udskudt skat	365.042	-203.257
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>14.187</u>
	<u><b>508.162</b></u>	<u><b>-41.986</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investeringseje ndom</u>
Kostpris 1. juli 2020		1.571.405
Tilgang i årets løb		<u>4.922</u>
Kostpris 30. juni 2021		<u>1.576.327</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020		5.928.595
Årets værdireguleringer		<u>1.595.078</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021		<u>7.523.673</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>		<u><b>9.100.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendom, værdiansat til 9,1 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Investeringsejendommen består af en udviklingsejendom 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.



## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejerreserve, 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, indgåede lejekontrakt, områdets udviklingshorisont, 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 (bygninger på lejet grund). En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.2021 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 8.900 t.DKK og 9.300 t.DKK.

### 4 Eventualforpligtelser

#### 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.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den årlige grundleje m.m. til Udviklingsselskabet By & Havn I/S udgør t.kr. 973. Lejekontrakten er uopsigelig indtil 2025. Selskabet har stillet garanti overfor Udviklingsselskabet By & Havn I/S på t.kr. 295.