

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

FREDERIKSBORGGADE 38 A/S

Havnegade 39

1058 København K

CVR-nr. 30 61 22 13

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 5/4 2019



MAYA HESSELBERG
Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018	13
Noter	14-16

Selskab

Frederiksborggade 38 A/S
Havnegade 39
1058 København K

CVR-nummer 30 61 22 13

12. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Morten Sennecker Schultz

Bestyrelse

Trygve Bjerke

Gunnar Naper

Jeppé Fredrik Gautier Bjerke

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor
Lasse Sværke statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Frederiksborggade 38 A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering, drift og udlejning af fast ejendom i Danmark.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 5.469.852 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Frederiksborggade 38 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Undertegnede anser fortsat betingelserne for fravalg af revision af årsrapporten for opfyldt.

København K, den 15. marts 2019

I direktionen



Morten Sehnecker Schultz
Direktør

I bestyrelsen



Trygve Bjerke
Bestyrelsesformand



Gunnar Naper
Næstformand



Jeppe Fredrik Gautier Bjerke
Bestyrelsesmedlem

Til den daglige ledelse i Frederiksborggade 38 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Frederiksborggade 38 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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.

Søborg, den 15. marts 2019

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)



Vibeke Düring Reyes Jensen
statsautoriseret revisor
mne11673



Lasse Sværke
statsautoriseret revisor
mne34318

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Ændringer i den skønnede dagsværdi samt realiserede gevinster og tab ved salg føres i resultatopgørelsen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Bjerke Ejendom DK A/S som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealizationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	3.052.795	2.896.771
Ejendomsomkostninger	-753.840	-917.101
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	4.907.089	836.725
Eksterne omkostninger	-476.960	-21.492
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	6.729.084	2.794.903
2 Andre finansielle indtægter	723.496	58.174
3 Øvrige finansielle omkostninger	-439.948	-675.987
RESULTAT FØR SKAT	7.012.632	2.177.090
4 Skat af årets resultat	-1.542.780	-478.959
ÅRETS RESULTAT	<u>5.469.852</u>	<u>1.698.131</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>5.469.852</u>	<u>1.698.131</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>5.469.852</u>	<u>1.698.131</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5 Investeringsejendomme	<u>61.700.000</u>	<u>56.598.448</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>61.700.000</u>	<u>56.598.448</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>61.700.000</u>	<u>56.598.448</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.594.157	9.294.439
Andre tilgodehavender	0	11.058
Periodeafgrænsningsposter	<u>25.301</u>	<u>24.335</u>
TILGODEHAVENDER	<u>12.619.458</u>	<u>9.329.832</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.250.367</u>	<u>2.769.100</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>13.869.825</u>	<u>12.098.932</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>75.569.825</u></u>	<u><u>68.697.380</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	25.184.125	19.714.273
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>25.684.125</u>	<u>20.214.273</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	3.716.158	2.457.642
Andre hensatte forpligtelser	<u>256.750</u>	<u>238.608</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>3.972.908</u>	<u>2.696.250</u>
Gæld til realkreditinstitutter	44.082.054	44.451.681
Anden gæld	<u>936.350</u>	<u>891.555</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>45.018.404</u>	<u>45.343.236</u>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	356.064	286.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.289	55.174
Skyldigt sambeskatningsbidrag	284.264	0
Anden gæld	<u>235.771</u>	<u>102.014</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>894.387</u>	<u>443.621</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>45.912.792</u>	<u>45.786.857</u>
PASSIVER I ALT	<u>75.569.825</u>	<u>68.697.380</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	500.000	18.016.142	0	18.516.142
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.698.131</u>	<u>0</u>	<u>1.698.131</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	500.000	19.714.273	0	20.214.273
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>5.469.852</u>	<u>0</u>	<u>5.469.852</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>500.000</u>	<u>25.184.125</u>	<u>0</u>	<u>25.684.125</u>

1	Værdiregulering af investerings- ejendomme			2018	2017
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi			4.907.089	836.725
	I ALT			4.907.089	836.725
2	Andre finansielle indtægter			2018	2017
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder			499.718	19.439
	Finansielle indtægter i øvrigt			223.778	38.735
	I ALT			723.496	58.174
3	Øvrige finansielle omkostninger			2018	2017
	Finansielle omkostninger i øvrigt			439.948	675.987
	I ALT			439.948	675.987
4	Selskabsskat og udskudt skat				
		Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resul- tatopgørelse	2017
	Skyldig pr. 1/1 2018	0	2.457.642		
	Betalt vedr. tidligere år	0	0		
	Skat af årets resultat	284.264	1.258.516	1.542.780	478.959
	SKYLDIG PR. 31/12 2018	284.264	3.716.158		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			1.542.780	478.959

5 Investerings- ejendomme

	Investerings- ejendom	I ALT	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	48.839.097	48.839.097	46.859.351
Tilgang i året	<u>194.463</u>	<u>194.463</u>	<u>1.979.746</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2018	<u>49.033.560</u>	<u>49.033.560</u>	<u>48.839.097</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2018	7.759.351	7.759.351	6.922.626
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>4.907.089</u>	<u>4.907.089</u>	<u>836.725</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2018	<u>12.666.440</u>	<u>12.666.440</u>	<u>7.759.351</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018	<u>61.700.000</u>	<u>61.700.000</u>	<u>56.598.448</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-
ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4 %.
Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder,
vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på
investerings- ejendommen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investerings- ejendommen

Ændringer i skøn over afkastkrav for investerings- ejendommen vil påvirke den indregnede
værdi af investerings- ejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen
med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>3,75%</u>	<u>4,0%</u>	<u>4,25%</u>
Dagsværdi	<u>65.849.147</u>	<u>61.700.000</u>	<u>58.102.188</u>
Ændring i dagsværdi	<u>4.149.147</u>	<u>0</u>	<u>-3.597.812</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>44.438.118</u>	<u>44.738.114</u>
I ALT	<u>44.438.118</u>	<u>44.738.114</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>356.064</u>	<u>286.433</u>
I ALT	<u>356.064</u>	<u>286.433</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>38.632.862</u>	<u>38.344.446</u>
I ALT	<u>38.632.862</u>	<u>38.344.446</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bjerke Ejendom DK A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 44.438.118 er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 61.700.000.