

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

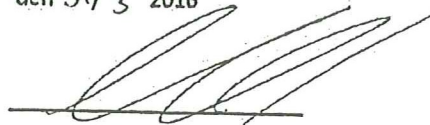
FREDERIKSBORGGADE 38 A/S

Havnegade 39

1058 København K

CVR-nr. 30 61 22 13

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 31/3 2016



MORTEN SENNECKER SCHULTZ
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter	13-16

Selskab

Frederiksborggade 38 A/S
Havnegade 39
1058 København K

CVR-nummer 30 61 22 13

9. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Morten Sennecker Schultz

Bestyrelse

Trygve Bjerke

Gunnar Naper

Jeppe Fredrik Gautier Bjerke

Revision

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

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor
Vicky Werfel, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

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. 1.455.094 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

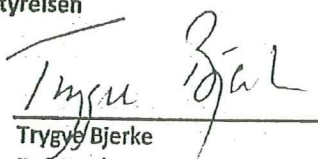
Undertegnede anser fortsat betingelserne for fravalg af revision af årsrapporten for opfyldt.

København K, den 11. marts 2016

I direktionen


Morten Sennecker Schultz

I bestyrelsen


Trygve Bjerke
Formand
Jeppe Fredrik Gautier Bjerke
Gunnar Naper

Til den daglige ledelse i Frederiksborggade 38 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Frederiksborggade 38 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 Ethiske 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.

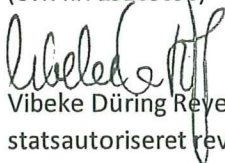
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Søborg, den 11. marts 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Vibeke Düring Reyes Jensen
statsautoriseret revisor



Vicky Werfel
statsautoriseret revisor

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 og tilhørende forpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser omfatter dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% 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

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Ledelsens afkastkrav vedrørende blandende ejendomme udgør ca. 4 %.

Ændringer i de skønnede dagsværdier føres i resultatopgørelsen.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, 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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser".

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	2.598.495	2.546.127
Ejendomsomkostninger	-1.012.700	-541.980
Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende		
1 forpligtelser	1.447.593	-1.489.023
Eksterne omkostninger	-308.620	-98.667
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.724.768	416.457
2 Andre finansielle indtægter	169	2.017
3 Øvrige finansielle omkostninger	-937.035	-996.477
RESULTAT FØR SKAT	1.787.902	-578.003
4 Skat af årets resultat	-332.808	181.967
ÅRETS RESULTAT	<u>1.455.094</u>	<u>-396.036</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	1.455.094	-396.036
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.455.094</u>	<u>-396.036</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5 Investeringsejendomme	<u>50.724.947</u>	<u>48.885.272</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>50.724.947</u>	<u>48.885.272</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>50.724.947</u>	<u>48.885.272</u>
Andre tilgodehavender	54.878	96.606
Periodeafgrænsningsposter	<u>71.246</u>	<u>28.441</u>
TILGODEHAVENDER	<u>126.124</u>	<u>125.047</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>2.734.171</u>	<u>2.995.910</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.860.295</u>	<u>3.120.957</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>53.585.242</u></u>	<u><u>52.006.229</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	15.178.728	13.723.634
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 EGENKAPITAL	<u>15.678.728</u>	<u>14.223.634</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	1.281.126	948.318
Andre hensatte forpligtelser	<u>218.141</u>	<u>190.406</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>1.499.267</u>	<u>1.138.724</u>
Gæld til realkreditinstitutter	35.544.389	35.457.275
Anden gæld	<u>704.186</u>	<u>673.741</u>
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>36.248.575</u>	<u>36.131.016</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	215.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.810	8.528
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	125.542
5 Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	36.922
Anden gæld	92.888	126.863
Periodeafgrænsningsposter	<u>20.974</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>158.672</u>	<u>512.855</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>36.407.247</u>	<u>36.643.871</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>53.585.242</u></u>	<u><u>52.006.229</u></u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	<u>Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi		1.319.707	-1.151.103
	Finansielle forpligtelser reguleret til dagsværdi		<u>127.886</u>	<u>-337.920</u>
	I ALT		<u>1.447.593</u>	<u>-1.489.023</u>
2	<u>Andre finansielle indtægter</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt		<u>169</u>	<u>2.017</u>
	I ALT		<u>169</u>	<u>2.017</u>
3	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt		<u>937.035</u>	<u>996.477</u>
	I ALT		<u>937.035</u>	<u>996.477</u>
4	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>
				<u>2014</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	36.922	948.318	
	Betalt i året	-36.922	0	
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>332.808</u>	<u>332.808</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>1.281.126</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>332.808</u>	<u>-181.967</u>

5 Investeringsejendomme

	<u>Investerings- ejendom</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2014</u>
Kostpris pr. 1/1 2015	45.736.683	45.736.683	45.736.683
Tilgang i året	519.968	519.968	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	<u>46.256.651</u>	<u>46.256.651</u>	<u>45.736.683</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2015	3.148.589	3.148.589	4.299.692
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>1.319.707</u>	<u>1.319.707</u>	<u>-1.151.103</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2015	<u>4.468.296</u>	<u>4.468.296</u>	<u>3.148.589</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2015	<u><u>50.724.947</u></u>	<u><u>50.724.947</u></u>	<u><u>48.885.272</u></u>

6 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat pr. 1/1 2015	13.723.634	5.271.140
Koncerntilskud	0	8.848.530
Overført af årets resultat	<u>1.455.094</u>	<u>-396.036</u>
Overført resultat pr. 31/12 2015	<u>15.178.728</u>	<u>13.723.634</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u><u>15.678.728</u></u>	<u><u>14.223.634</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>35.544.389</u>	<u>35.672.275</u>	<u>0</u>	<u>30.689.666</u>
I ALT	<u>35.544.389</u>	<u>35.672.275</u>	<u>0</u>	<u>30.689.666</u>

8 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 kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 35.544.389 er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 50.724.947.