

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

FREDERIKSBORGGADE 38 A/S

Havnegade 25, 2.

1058 København K

CVR-nr. 30 61 22 13

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 16/3 2021



Maja Hesselberg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-16

Selskab

Frederiksborggade 38 A/S
Havnegade 25, 2.
1058 København K

CVR-nummer 30 61 22 13

Hjemsted: København

Direktion

Morten Sennecker Schultz

Bestyrelse

Trygve Bjerke

Gunnar Naper

Joachim Christopher Gautier Bjerke

Revision

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

Vibeke Düring Reyes Jensen, 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. 5.465.753 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendommen udgør kr. 5.977.136 og er primært båret af modernisering af ejendommen.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Frederiksborggade 38 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

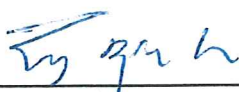
København K, den 17. februar 2021

I direktionen

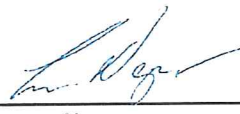


Morten Sennecker Schultz
Direktør

I bestyrelsen



Trygve Bjerke
Bestyrelsesformand



Gunnar Naper
Næstformand



Joachim Christopher 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 2020, 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.

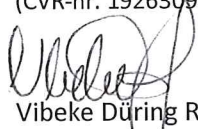
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 17. februar 2021

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)



Vibeke Düring Reyes Jensen
statsautoriseret revisor
mne11673

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

Gvinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse. Gevinst eller tab ved afhændelse indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme".

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning	2.594.519	2.433.709
Ejendomsomkostninger	-995.442	-634.527
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	5.977.136	2.085.141
Eksterne omkostninger	<u>-285.824</u>	<u>-329.066</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	7.290.389	3.555.257
2 Andre finansielle indtægter	593.863	1.144.672
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-876.875</u>	<u>-2.246.661</u>
RESULTAT FØR SKAT	7.007.377	2.453.268
4 Skat af årets resultat	<u>-1.541.624</u>	<u>-539.719</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>5.465.753</u></u>	<u><u>1.913.549</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>5.465.753</u>	<u>1.913.549</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>5.465.753</u></u>	<u><u>1.913.549</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5	Investeringsejendomme	<u>72.900.000</u>	<u>64.000.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>72.900.000</u>	<u>64.000.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>72.900.000</u>	<u>64.000.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.754.758	13.160.895
	Andre tilgodehavender	49.094	9.930
4	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	89.021	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>31.920</u>	<u>31.129</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>13.924.793</u>	<u>13.201.954</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>3.958.983</u>	<u>6.126.254</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>17.883.776</u>	<u>19.328.208</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>90.783.776</u></u>	<u><u>83.328.208</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>32.563.427</u>	<u>27.097.674</u>
EGENKAPITAL	<u>33.063.427</u>	<u>27.597.674</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	5.886.522	4.255.877
Andre hensatte forpligtelser	<u>320.810</u>	<u>291.580</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>6.207.332</u>	<u>4.547.457</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>50.100.808</u>	<u>50.197.431</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>50.100.808</u>	<u>50.197.431</u>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	155.560	155.560
Modtagne forudbetalinger fra kunder	186.048	200.118
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.857	138.469
Anden gæld	<u>1.037.744</u>	<u>491.499</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.412.209</u>	<u>985.646</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>51.513.017</u>	<u>51.183.077</u>
PASSIVER I ALT	<u>90.783.776</u>	<u>83.328.208</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	500.000	25.184.125	25.684.125
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.913.549</u>	<u>1.913.549</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	500.000	27.097.674	27.597.674
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>5.465.753</u>	<u>5.465.753</u>
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u>500.000</u>	<u>32.563.427</u>	<u>33.063.427</u>

1	<u>Værdiregulering af investerings- ejendomme</u>			<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi			<u>5.977.136</u>	<u>2.085.141</u>
	I ALT			<u><u>5.977.136</u></u>	<u><u>2.085.141</u></u>
2	<u>Andre finansielle indtægter</u>			<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder			<u>593.863</u>	<u>566.737</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt			<u>0</u>	<u>577.935</u>
	I ALT			<u><u>593.863</u></u>	<u><u>1.144.672</u></u>
3	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>			<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt			<u>876.875</u>	<u>2.246.661</u>
	I ALT			<u><u>876.875</u></u>	<u><u>2.246.661</u></u>
4	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2019</u>
	Skyldig pr. 1/1 2020	0	4.255.877		
	Skat af årets resultat	0	1.630.645	1.630.645	539.719
	Refusion, sambeskatning 2019	<u>-89.021</u>	<u>0</u>	<u>-89.021</u>	
	SKYLDIG PR. 31/12 2020	<u><u>-89.021</u></u>	<u><u>5.886.522</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>1.541.624</u></u>	<u><u>539.719</u></u>

5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendom	31/12 2019
Kostpris pr. 1/1 2020	49.248.419	49.033.560
Tilgang i året	<u>2.922.865</u>	<u>214.859</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	<u>52.171.284</u>	<u>49.248.419</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2020	14.751.581	12.666.440
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>5.977.135</u>	<u>2.085.141</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2020	<u>20.728.716</u>	<u>14.751.581</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020	<u><u>72.900.000</u></u>	<u><u>64.000.000</u></u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 3,75%. 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 investeringsejendommen.

Ejendommen er beliggende på Frederiksborggade i København K og består af 15 beboelseslejemål i størrelsesintervallet 93 - 178 m² og 3 erhvervslejemål i intervallet 107 - 271 m².

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

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

Afkastprocent	<u>3,50%</u>	<u>3,75%</u>	<u>4,00%</u>
Dagsværdi	<u>78.100.000</u>	<u>72.900.000</u>	<u>68.300.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.200.000</u>	<u>0</u>	<u>-4.600.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>50.256.368</u>	<u>50.352.991</u>
I ALT	<u>50.256.368</u>	<u>50.352.991</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>155.560</u>	<u>155.560</u>
I ALT	<u>155.560</u>	<u>155.560</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>51.150.061</u>	<u>49.556.429</u>
I ALT	<u>51.150.061</u>	<u>49.556.429</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 kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 50.256.368 er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 72.900.000.