

## **Friheden Ejendomme ApS**

**Slotsherrensvej 215**

**2610 Rødovre**

CVR-nr. 32 29 83 46

### **Årsrapport 2015/16**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 31/10 2016

---

Stefan Boll Johansen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11
Noter til årsregnskabet	13

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Friheden Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 18. oktober 2016

**Direktion**

Stefan Boll Johansen

Thomas Cramer Thygesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Friheden Ejendomme ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Friheden Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. oktober 2016

## **Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Truedsson  
statsautoriseret revisor

Jan Stender  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Friheden Ejendomme ApS  
Slotsherrensvej 215  
2610 Rødovre  
CVR-nr.: 32 29 83 46  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 31. oktober 2013  
Hjemsted: Rødovre

**Direktion**

Stefan Boll Johansen  
Thomas Cramer Thygesen

**Revision**

Beierholm  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Ellebjergvej 52, 2.  
2450 København SV

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er handel og investering i fast ejendom, drift og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet ejendom.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 24.109.374, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 63.093.514.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdier, der er baseret på ledelsens skøn over de forhold, der er gældende på markedet for investeringsejendomme, på tidspunkt for regnskabsaflæggelsen. Værdiansættelsen er i sagens natur følsom overfor ændringer i markedet for investeringsejendomme.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Friheden Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra at selskabet har valgt at førtidsimplementere den nye årsregnskabslov. Førtidsimplementeringen medfører, at gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris mod tidligere til dagsværdi.

### **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.

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**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i in ter val let 7% - 8%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

##### *Materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

**Anvendt regnskabspraksis**

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		21.979.841	17.501.674
Andre eksterne omkostninger		<u>-4.438.789</u>	<u>-4.204.772</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17.541.052</b>	<b>13.296.902</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-2.945.817</u>	<u>-3.037.082</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>14.595.235</b>	<b>10.259.820</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-331.695	-224.945
Værdiregulering af investeringsaktiver		22.523.000	25.372.460
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-123.560</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>36.786.540</b>	<b>35.283.775</b>
Finansielle indtægter	2	3.451.198	134.500
Finansielle omkostninger	3	<u>-9.302.985</u>	<u>-7.590.543</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.934.753</b>	<b>27.827.732</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-6.825.379</u>	<u>-6.799.786</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>24.109.374</u></b>	<b><u>21.027.946</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		12.000.000	5.500.000
Overført resultat		<u>12.109.374</u>	<u>15.527.946</u>
		<b><u>24.109.374</u></b>	<b><u>21.027.946</u></b>

## Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6		
Grunde og bygninger		6.337.878	6.405.472
Investeringsejendomme	5	314.100.000	215.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		716.751	602.627
		<u>321.154.629</u>	<u>222.108.099</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>321.154.629</u></b>	<b><u>222.108.099</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.341	265.030
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.997.240	5.517.662
Andre tilgodehavender		3.452.256	245.103
		<u>15.463.837</u>	<u>6.027.795</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>210.308</u>	<u>4.833.570</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>15.674.145</u></b>	<b><u>10.861.365</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>336.828.774</u></b>	<b><u>232.969.464</u></b>

## Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	7		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		51.013.514	22.536.498
Foreslået udbytte for regnskabsåret		12.000.000	5.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>63.093.514</b>	<b>28.116.498</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat		15.238.658	6.234.695
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>15.238.658</b>	<b>6.234.695</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	8		
Gæld til realkreditinstitutter		186.491.557	140.696.225
Andre kreditinstitutter		48.502.155	46.368.320
		234.993.712	187.064.545
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	8		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		10.864.818	1.822.433
Modtagne forudbetalinger fra kunder		752.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		769.709	481.144
Anden gæld		2.127.102	1.087.193
Deposita		8.988.461	8.162.956
		23.502.890	11.553.726
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>258.496.602</b>	<b>198.618.271</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>336.828.774</b>	<b>232.969.464</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.631.992	2.705.683
Pensioner	137.465	125.734
Andre omkostninger til social sikring	8.864	9.300
Andre personaleomkostninger	<u>167.496</u>	<u>196.365</u>
	<b><u>2.945.817</u></b>	<b><u>3.037.082</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>5</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	427.000	134.500
Andre finansielle indtægter	<u>3.024.198</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.451.198</u></b>	<b><u>134.500</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	51.768
Andre finansielle omkostninger	<u>9.302.985</u>	<u>7.538.775</u>
	<b><u>9.302.985</u></b>	<b><u>7.590.543</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>6.825.379</u>	<u>6.799.786</u>
	<b><u>6.825.379</u></b>	<b><u>6.799.786</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2015	189.727.540
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	72.475.111
Tilgang i årets løb	<u>4.477.000</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>266.679.651</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	37.965.349
Årets værdireguleringer	<u>9.455.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>47.420.349</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u><u>314.100.000</u></u></b>

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2015	6.540.660	813.079
Tilgang i årets løb	0	598.225
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-336.400</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>6.540.660</u>	<u>1.074.904</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	135.188	210.452
Årets afskrivninger	67.594	214.981
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-67.280</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>202.782</u>	<u>358.153</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u><u>6.337.878</u></u></b>	<b><u><u>716.751</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	38.904.140	5.500.000	44.484.140
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.500.000	-5.500.000
Årets resultat	0	24.109.374	0	24.109.374
Foreslået udbytte	0	-12.000.000	12.000.000	0
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>51.013.514</b>	<b>12.000.000</b>	<b>63.093.514</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	140.886.978	187.715.666	1.224.109	157.844.360
Andre kreditinstitutter	48.000.000	58.142.864	9.640.709	35.403.054
	<b>188.886.978</b>	<b>245.858.530</b>	<b>10.864.818</b>	<b>193.247.414</b>

## 9 Eventualposter mv.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrig pantebrevsgæld, i alt gæld på t.kr. 245.859, er der givet pant i grunde og bygninger og investeringejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 320.438.