

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



# Årsrapport 1. juli - 31. december 2015

**CVR-nr. 32 77 58 29**

**Frederikshus ApS**

**Kløverprisvej 10B**

**2650 Hvidovre**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2016.

---

Peer O. Appel  
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | [pkf@pkf.dk](mailto:pkf@pkf.dk) | [www.pkf.dk](http://www.pkf.dk)  
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup  
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015 for Frederikshus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 27. juni 2016

**Direktion**

Peer O. Appel

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til anpartshaveren i Frederikshus ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikshus ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

Glostrup, den 27. juni 2016

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Frederikshus ApS Kløverprisvej 10B 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 32 77 58 29
	Stiftet: 18. februar 2010
	Hjemsted: Hvidovre Kommune
	Regnskabsår: 1. juli - 31. december
	6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Peer O. Appel
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Tulehøj ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Gl. Kongevej 143 ApS, Hvidovre

## Hovedtal

---

	<u>2015</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Resultatoppgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	678	3.745	3.047	2.667	1.112
Resultat før finansielle poster	678	2.334	2.178	1.798	243
Finansielle poster, netto	12.111	-2.383	-2.682	-2.973	-1.689
Årets resultat	13.965	-50	-504	-1.174	-4.230
<b>Balance:</b>					
Balancesum	50.695	45.219	73.858	74.970	76.567
Egenkapital	3.246	-10.720	-10.670	-10.166	-8.991

Hovedtallene for 2015 omfatter kun perioden 1. juli - 31. december 2015.

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet beskæftiger sig primært med investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 13.965 t.kr. mod -50 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Frederikshus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende handelsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende handelsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### Omkostninger vedrørende handelsejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Frederikshus ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse af ejendomme. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/7 2015</u> <u>- 31/12 2015</u>	<u>1/7 2014</u> <u>- 30/6 2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>678.332</b>	<b>3.744.991</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-1.411.446
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>678.332</b>	<b>2.333.545</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	570.470	-490.682
Andre finansielle indtægter	13.097.457	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.556.774	-1.892.595
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.789.485</b>	<b>-49.732</b>
1 Skat af årets resultat	1.175.949	0
<b>Årets resultat</b>	<b>13.965.434</b>	<b>-49.732</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	13.965.434	0
Disponeret fra overført resultat	0	-49.732
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.965.434</b>	<b>-49.732</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	0	42.184.009
Materielle anlægsaktiver i alt	0	42.184.009
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.317.791	1.747.321
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.317.791	1.747.321
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.317.791</b>	<b>43.931.330</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	42.982.340	0
Varebeholdninger i alt	42.982.340	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.971	121.452
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	167.800	0
4 Udskudte skatteaktiver	1.175.949	0
Andre tilgodehavender	3.082.374	42.206
Tilgodehavender i alt	4.432.094	163.658
Likvide beholdninger	963.201	1.124.102
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>48.377.635</b>	<b>1.287.760</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.695.426</b>	<b>45.219.090</b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>	<b>31/12 2015</b>	<b>30/6 2015</b>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	3.120.710	-10.844.724
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.245.710</b>	<b>-10.719.724</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	325.795	338.997
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>325.795</b>	<b>338.997</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	40.200.000	40.200.000
7 Kreditinstitutter i øvrigt	3.249.000	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	13.145.470
Deposita	949.694	1.052.642
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.398.694	54.398.112
Gæld til pengeinstitutter	607.922	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.558	122.492
Gæld til tilknyttede virksomheder	384.931	0
Anden gæld	1.602.816	1.079.213
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.725.227	1.201.705
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>47.123.921</b>	<b>55.599.817</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>50.695.426</b>	<b>45.219.090</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		





## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2015	3.000.000	3.000.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
Nedskrivninger 1. juli 2015	-1.252.679	-761.997
Årets resultat	570.470	-490.682
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-682.209</b>	<b>-1.252.679</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>2.317.791</b>	<b>1.747.321</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig vær- di hos Frederikshus ApS
Ejendomsselskabet Gl. Kongevej 143 ApS, Hvidovre	100 %	2.317.791	570.470	2.317.791

	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. juli 2015	0	0
Udskudt skat af årets resultat	109.104	0
Regulering af udskudt skat primo	1.066.845	0
	<b>1.175.949</b>	<b>0</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	1.175.949	0
	<b>1.175.949</b>	<b>0</b>

Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring af skatteprocenter behandles regnskabsmæssigt som en ændring af regnskabsmæssige skøn.

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2015	-10.844.724	-10.794.992		
Årets overførte overskud eller underskud	13.965.434	-49.732		
	<u>3.120.710</u>	<u>-10.844.724</u>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	40.200.000	40.200.000	40.200.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	3.249.000	3.249.000	0
	<u>0</u>	<u>43.449.000</u>	<u>43.449.000</u>	<u>40.200.000</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrige kreditinstitutter, 43.449 t.kr., er der givet pant i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 46.208 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Tulehøj ApS, CVR-nr. 35 65 23 45 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.