

Fredericiagade 16 ApS

c/o Baunsøe Ejendomme
Ny Østergade 12, 3.
1101 København K

CVR-nr. 34 57 97 84

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 1. maj 2019



Jakob Folkenberg Eriksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Fredericiagade 16 ApS.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2019

Direktion



Jakob Folkenberg Eriksen
direktør

Bestyrelse



Niels Peter Houlberg Baunsøe
formand



Niels Christian Høgh Baunsøe



Niels Frederik Houlberg
Baunsøe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fredericiagade 16 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericiagade 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fredericiagade 16 ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Kgs. Lyngby, den 14. april 2019

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21333

Fredericiagade 16 ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fredericiagade 16 ApS c/o Baunsøe Ejendomme Ny Østergade 12, 3. 1101 København K
	CVR-nr.: 34 57 97 84
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Niels Peter Houlberg Baunsøe, formand Niels Christian Høgh Baunsøe Niels Frederik Houlberg Baunsøe
Direktion	Jakob Folkenberg Eriksen, direktør
Revision	Schwartz • Pio & Co Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Lyngby Hovedgade 41,1 2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor ejendomsinvestering, herunder køb, salg og udvikling samt udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 414.564, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 10.623.964.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredericiagade 16 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om sambeskatning. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr	2017 kr
Bruttotab		-114.157	-240.267
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-500.000	0
Resultat før finansielle poster		-614.157	-240.267
Finansielle indtægter	2	163.405	127.829
Finansielle omkostninger	3	-80.740	-84.126
Resultat før skat		-531.492	-196.564
Skat af årets resultat	4	116.928	43.244
Årets resultat		-414.564	-153.320

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-414.564	-153.320
		-414.564	-153.320

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>10.000.000</u>	<u>10.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.000.000</u>	<u>10.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.000.000</u>	<u>10.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.272.639	8.109.234
Andre tilgodehavender		<u>650</u>	<u>61.200</u>
Tilgodehavender		<u>8.273.289</u>	<u>8.170.434</u>
Likvide beholdninger		<u>170.612</u>	<u>88.285</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.443.901</u>	<u>8.258.719</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.443.901</u></u>	<u><u>18.758.719</u></u>

Balance 31. december

	Note	2018 kr	2017 kr
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.543.964	10.958.528
Egenkapital	6	10.623.964	11.038.528
Hensættelse til udskudt skat		795.094	910.714
Hensatte forpligtelser i alt		795.094	910.714
Banker		5.211.959	5.200.000
Deposita		78.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.289.959	5.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.192
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.702.384	1.570.785
Anden gæld		32.500	32.500
Kortfristede gældsforpligtelser		1.734.884	1.609.477
Gældsforpligtelser i alt		7.024.843	6.809.477
Passiver i alt		18.443.901	18.758.719
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr	kr
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>163.405</u>	<u>127.829</u>
	<u>163.405</u>	<u>127.829</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	32.907	34.416
Andre finansielle omkostninger	<u>47.833</u>	<u>49.710</u>
	<u>80.740</u>	<u>84.126</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-115.620	2.420
Regulering af udskudt skat, anvendt i sambeskatning	<u>-1.308</u>	<u>-45.664</u>
	<u>-116.928</u>	<u>-43.244</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>6.327.388</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>6.327.388</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	4.172.612
Årets værdireguleringer	<u>-500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>3.672.612</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>10.000.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer en lejlighed beliggende Fredericiagade 16, der er udleje til privat bolig.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på 254 t.kr., en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 2.5 - 3 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	10.958.528	11.038.528
Årets resultat	0	-414.564	-414.564
Egenkapital 31. december 2018	80.000	10.543.964	10.623.964

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.200.000	5.211.959	0	5.200.000
Deposita	0	78.000	0	0
	5.200.000	5.289.959	0	5.200.000

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker på t.kr. 5.200 har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 10.000 i investeringsejendomme med en værdi på t.kr. 10.000.

Selskabet har udstedt anden hæftelse over for Ejerforeningen Fredericiagade 16 ApS på kr. 54.000