



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

FREDERIKSHØJ EJENDOMME A/S

C/O ADVOKATERNES EJENDOMSADMINISTRATION, ESPLANADEN 14, 1263 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2016

Klavs von Lowzow

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frederikshøj Ejendomme A/S c/o Advokaternes Ejendomsadministration Esplanaden 14 1263 København K
	CVR-nr.: 34 70 00 95 Stiftet: 10. september 2012 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Klavs Krieger von Lowzow, formand Ruth Baungaard Lillian Suhr Steffen Martin Baungaard
Direktion	Maja Kristina Baungaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Advokat	Lønberg & Leth Christensen Advokataktieselskab Esplanaden 14 1263 København K

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2016

Direktion

Maja Kristina Baungaard

Bestyrelse

Klavs Krieger von Lowzow
Formand

Ruth Baungaard

Lillan Suhr

Steffen Martin Baungaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Frederikshøj Ejendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikshøj Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 26. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendomme i Danmark og udlandet, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat tkr. 2.989 er bedre end budgetteret og lever fuldt op til ledelsens forventninger, hvilket blandt andet skal ses i sammenhæng med avance ved salg af lejligheden Lille Strandvej 26, 2. mf. tv.

Der forventes et faldende resultat for 2016, da der ikke kalkuleres med afhændelse af lejligheder i nyt regnskabsår.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frederikshøj Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 fraga 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, kontorhold, rådgivere, møder og tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**RESULTATOPGØRELSEN****Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	25 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.412.278	5.746
Personaleomkostninger.....	1	0	-157
DRIFTSRESULTAT		4.412.278	5.589
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		-46.441	0
Andre finansielle indtægter.....		196	73
Andre finansielle omkostninger.....		-458.707	-463
RESULTAT FØR SKAT		3.907.326	5.199
Skat af årets resultat.....	2	-918.302	-1.274
ÅRETS RESULTAT		2.989.024	3.925
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		150.000	165
Overført resultat.....		2.839.024	3.760
I ALT		2.989.024	3.925

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		60.426.848	61.607
Materielle anlægsaktiver.....	3	60.426.848	61.607
ANLÆGSAKTIVER.....		60.426.848	61.607
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		152.806	68
Andre tilgodehavender.....		0	104
Tilgodehavende selskabsskat.....		30.084	97
Periodeafgrænsningsposter.....		52.879	1
Tilgodehavender.....		235.769	270
Værdipapirer.....		978.108	0
Likvider.....		0	989
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.213.877	1.259
AKTIVER.....		61.640.725	62.866

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000
Overført overskud.....		10.457.311	7.618
Forslag til udbytte.....		150.000	165
EGENKAPITAL.....	4	11.607.311	8.783
Hensættelse til udskudt skat.....		33.319	23
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		33.319	23
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.839.357	37.524
Deposita og forudbetalt leje.....		2.119.729	1.986
Gældsbreve.....		13.100.000	13.100
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	48.059.086	52.610
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	795.716	972
Gæld til pengeinstitutter.....		20.923	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		173.113	241
Anden gæld.....		951.257	237
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.941.009	1.450
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		50.000.095	54.060
PASSIVER.....		61.640.725	62.866
 Eventualposter mv.	6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
 Ejerforhold	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	0	157	
	0	157	
Vederlag til direktion.....	0	125.254	
Vederlag til bestyrelse.....	0	31.250	
	0	156.504	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	907.946	1.221	
Regulering af udskudt skat.....	10.356	53	
	918.302	1.274	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		63.206.346	
Tilgang.....		597.431	
Afgang.....		-1.061.934	
Kostpris 31. december 2015.....		62.741.843	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		1.599.484	
Årets afskrivninger		715.511	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		2.314.995	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		60.426.848	

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.000	7.618.287	165.000	8.783.287
Betalt udbytte.....			-165.000	-165.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.839.024	150.000	2.989.024
Egenkapital 31. december 2015.....	1.000.000	10.457.311	150.000	11.607.311

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

	2015 kr.	2014 tkr.
Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 10.000 stk. a nom. 100 kr.....	1.000.000	1.000
	1.000.000	1.000

Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	38.496.727	33.635.072	795.716	29.656.494
Deposita og forudbetalt leje....	1.986.402	2.119.729	0	2.119.729
Gældsbreve.....	13.100.000	13.100.000	0	13.100.000
	53.583.129	48.854.801	795.716	44.876.223

Eventualposter mv.	6
Der eksisterer pr. 31. december 2015 momsreguleringsforpligtelser på selskabets ejendomme på i alt 186 tkr., som aftrappes med p.t. 58 tkr. p.a.	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.635 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 60.427 tkr.	

Til sikkerhed for gæld ifølge gældsbev, 13.100 tkr., er der tinglyst underpant i ejerpantebrev på 25.000 tkr., der giver pant i selskabets ejendom Bydammen, Ballerup. Herudover er selskabets aktier pantsat til sikkerhed for gæld ifølge gældsbev.

Til sikkerhed for selskabets mellemværender med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve på i alt 274 tkr., der giver pant i enkelte af ovenstående grunde og bygninger.

NOTER**Note****Ejerforhold****8**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Steffen Martin Baungaard

Fuglevadsvej 29

2800 Kgs. Lyngby

Sara Olivia Baungaard

Fuglevadsvej 29

2800 Kgs. Lyngby

Martin Max Baungaard

Fuglevadsvej 29

2800 Kgs. Lyngby

Maria Liv Baungaard

Fuglevadsvej 29

2800 Kgs. Lyngby

Anna Søs Baungaard

Fuglevadsvej 29

2800 Kgs. Lyngby