



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 A/S, ESPLANADEN 14, 1263 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2019

Klavs von Lowzow

CVR-NR. 34 70 00 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frederikshøj Ejendomme A/S c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af 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 8. april 2019

Direktion:

Maja Kristina Baungaard

Bestyrelse:

Klavs Krieger von Lowzow
Formand

Ruth Baungaard

Lillan Suhr

Steffen Martin Baungaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Frederikshøj Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikshøj Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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.

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 regnskabsbrugere 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 ledelsen 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.

København, den 8. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3106

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 erhvervet yderligere en ejendom, som forventes at give et positivt afkast til selskabet i 2019.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat efter skat er tilfredsstillende for regnskabsåret under de givne forudsætninger.

Der forventes et forbedret positivt resultat for regnskabsåret 2019.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.398.698	3.453
Andre finansielle indtægter.....		112.096	99
Andre finansielle omkostninger.....		-156.976	-78
RESULTAT FØR SKAT		3.353.818	3.474
Skat af årets resultat.....	1	-740.037	-769
ÅRETS RESULTAT		2.613.781	2.705
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		450.000	441
Overført resultat.....		2.163.781	2.264
I ALT		2.613.781	2.705

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		83.072.166	56.279
Materielle anlægsaktiver.....	2	83.072.166	56.279
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		600.000	600
Finansielle anlægsaktiver.....	3	600.000	600
ANLÆGSAKTIVER.....		83.672.166	56.879
Tilgodehavender lejere.....		0	6
Andre tilgodehavender.....		37.227	46
Periodeafgrænsningsposter.....		5.567	24
Tilgodehavender.....		42.794	76
Andre værdipapirer.....		0	9.257
Værdipapirer.....		0	9.257
Likvider.....		191.764	663
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		234.558	9.996
AKTIVER.....		83.906.724	66.875

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000
Overført overskud.....		19.228.195	17.063
Forslag til udbytte.....		450.000	441
EGENKAPITAL.....	4	20.678.195	18.504
Hensættelse til udskudt skat.....		89.210	85
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		89.210	85
Gæld til realkreditinstitutter.....		30.478.033	31.269
Deposita og forudbetalt leje.....		3.105.857	2.131
Gældsbreve.....		22.000.000	13.100
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	55.583.890	46.500
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	790.669	792
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		504.424	247
Selskabsskat.....		161.081	176
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.538.534	0
Anden gæld.....		560.721	571
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.555.429	1.786
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		63.139.319	48.286
PASSIVER.....		83.906.724	66.875
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	735.944	759		
Regulering af udskudt skat.....	4.093	10		
	740.037	769		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018.....		59.774.783		
Tilgang.....		27.624.530		
Kostpris 31. december 2018.....		87.399.313		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		3.496.467		
Årets afskrivninger		830.680		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		4.327.147		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		83.072.166		
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018.....		91.150.000		
 Finansielle anlægsaktiver			 3	
		Lejededpositum og andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2018.....		600.000		
Kostpris 31. december 2018.....		600.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		600.000		
 Egenkapital			 4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	1.000.000	17.064.414	441.000	18.505.414
Betalt udbytte.....			-441.000	-441.000
Forslag til resultatdisponering.....		2.163.781	450.000	2.613.781
Egenkapital 31. december 2018.....	1.000.000	19.228.195	450.000	20.678.195

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	31.268.702	790.669	27.314.136	32.060.788	792.374	
Deposita og forudbetalt leje....	3.105.857	0	3.090.561	2.131.002	0	
Gældsbreve.....	22.000.000	0	22.000.000	13.100.000	0	
	56.374.559	790.669	52.404.697	47.291.790	792.374	
Eventualposter mv.						6
Eventualforpligtelser						
Der eksisterer pr. 31. december 2018 momsreguleringsforpligtelser på selskabets ejendomme på i alt 39 tkr., som aftrappes med pt. 30 tkr. p.a.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.269 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 83.072 tkr.						
Til sikkerhed for gæld ifølge gældsbreve, 22.000 tkr., er der tinglyst underpant i ejerpantebreve på henholdsvis 15.000 tkr. og 25.000 tkr., der giver pant i selskabets ejendomme Falkoner Allé, Frederiksberg og Bydammen, Ballerup. Herudover er 52 % af selskabets aktier pantsat til sikkerhed for gæld ifølge gælds brevet.						
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.						
Medarbejderforhold						8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frederikshøj Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver og konsulentytelser.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsudgifter, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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:

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

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter investeringer, der ikke forventes afhændet. Disse indskud måles til kostpris på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.