

# **Friheden Gruppen A/S**

Slotsherrensvej 215, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 35 53 33 70

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.09.18

Stefan Boll Johansen  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Koncernens pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 28

---

---

**Selskabet**

---

Friheden Gruppen A/S  
Slotsherrensvej 215  
2610 Rødovre  
Hjemsted: Rødovre  
CVR-nr.: 35 53 33 70  
Stiftet: 18. november 2013  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06  
5. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Stefan Boll Johansen

---

**Bestyrelse**

---

Stefan Boll Johansen  
Thomas Cramer-Thygesen  
Eva Marie Holst-Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

Friheden Ejendomme ApS, Rødovre  
Slotsherrensvej 213 ApS, Rødovre  
Friheden Entreprise ApS, Rødovre  
Friheden Bolig A/S, Rødovre  
Hedelunden bygning 5 & 12 ApS, Rødovre  
Hedelunden bygning 3, 4 & 13 ApS, Rødovre  
Hedelunden bygning 14 & 15 ApS, Rødovre  
Hedelunden bygning 18 & 19 ApS, Rødovre  
Hedelunden bygning 17 & 20 ApS, Rødovre

---

**Associeret virksomhed**

---

Excelsior ApS, Rødovre

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 for Friheden Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 17. september 2018

**Direktionen**

Stefan Boll Johansen

**Bestyrelsen**

Stefan Boll Johansen

Thomas Cramer-Thygesen

Eva Marie Holst-Andersen

## Til kapitalejeren i Friheden Gruppen A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Friheden Gruppen A/S for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 17. september 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Stender

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34090

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at ejer kapitalandele i andre virksomheder, drive entreprenørvirksomhed samt handel og investering, drift og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.17 - 30.06.18 udviser et resultat på DKK 5.771.749 mod DKK 24.411.712 for tiden 01.07.16 - 30.06.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 83.083.867.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>4.698.549</b>	<b>8.385.025</b>	<b>-94.917</b>	<b>-191.959</b>
1	Personaleomkostninger	-5.475.677	-3.566.656	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-777.128</b>	<b>4.818.369</b>	<b>-94.917</b>	<b>-191.959</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-320.176	-197.659	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-1.097.304</b>	<b>4.620.710</b>	<b>-94.917</b>	<b>-191.959</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	24.495.435	44.436.326	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>23.398.131</b>	<b>49.057.036</b>	<b>-94.917</b>	<b>-191.959</b>
	Andre driftsomkostninger	0	-135.713	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>23.398.131</b>	<b>48.921.323</b>	<b>-94.917</b>	<b>-191.959</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	6.398.723	23.199.719
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	333.649	0	333.649	0
3	Andre finansielle indtægter	6.029.026	1.756.410	601.200	1.881.410
4	Andre finansielle omkostninger	-23.207.296	-19.766.603	-898.846	-567.500
	<b>Resultat før skat</b>	<b>6.553.510</b>	<b>30.911.130</b>	<b>6.339.809</b>	<b>24.321.670</b>
5	Skat af årets resultat	-781.761	-6.499.418	86.364	90.042
	<b>Årets resultat</b>	<b>5.771.749</b>	<b>24.411.712</b>	<b>6.426.173</b>	<b>24.411.712</b>

### Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	333.649	0	6.732.372	23.199.719
	Overført resultat	5.438.100	24.411.712	-306.199	1.211.993
	<b>I alt</b>	<b>5.771.749</b>	<b>24.411.712</b>	<b>6.426.173</b>	<b>24.411.712</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.06.18 DKK	30.06.17 DKK	30.06.18 DKK	30.06.17 DKK
Note					
	Grunde og bygninger	8.310.258	7.676.450	0	0
	Investeringsejendomme	345.900.000	334.799.990	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	631.199	271.035	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	20.862.669	42.777.662	0	0
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>375.704.126</b>	<b>385.525.137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	80.411.961	81.997.613
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	358.649	25.000	358.649	25.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>358.649</b>	<b>25.000</b>	<b>80.770.610</b>	<b>82.022.613</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>376.062.775</b>	<b>385.550.137</b>	<b>80.770.610</b>	<b>82.022.613</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	92.361.803	71.446.297	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>92.361.803</b>	<b>71.446.297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	30.811
	Udskudt skatteaktiv	0	0	333.069	246.705
	Andre tilgodehavender	33.991.850	10.426.864	24.658.874	6.042.965
	Periodeafgrænsningsposter	0	103.265	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>33.991.850</b>	<b>10.530.129</b>	<b>24.991.943</b>	<b>6.320.481</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.579.629</b>	<b>11.227.810</b>	<b>93.485</b>	<b>793.215</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>127.933.282</b>	<b>93.204.236</b>	<b>25.085.428</b>	<b>7.113.696</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>503.996.057</b>	<b>478.754.373</b>	<b>105.856.038</b>	<b>89.136.309</b>

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	30.06.18 DKK	30.06.17 DKK	30.06.18 DKK	30.06.17 DKK	
	Selskabskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	333.649	0	80.397.632	81.674.635
	Overført resultat	82.250.218	76.812.118	2.840.654	-4.862.522
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>83.083.867</b>	<b>77.312.118</b>	<b>83.738.286</b>	<b>77.312.113</b>
	Hensættelser til udskudt skat	12.354.756	14.988.751	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.354.756</b>	<b>14.988.751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	248.853.167	209.433.348	0	0
8	Gæld til øvrige kreditinstitutter	67.407.649	141.653.406	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>316.260.816</b>	<b>351.086.754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.087.201	5.355.104	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	51.299.750	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	578.039	932.441	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.299.350	4.310.763	96.656	25.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.260.131	7.439.281
	Deposita	10.027.227	8.650.799	0	0
	Anden gæld	18.005.051	16.117.643	9.760.965	4.359.915
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>92.296.618</b>	<b>35.366.750</b>	<b>22.117.752</b>	<b>11.824.196</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>408.557.434</b>	<b>386.453.504</b>	<b>22.117.752</b>	<b>11.824.196</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>503.996.057</b>	<b>478.754.373</b>	<b>105.856.038</b>	<b>89.136.309</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Koncern:				
Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18				
Saldo pr. 01.07.17	500.000	0	76.812.118	77.312.118
Forslag til resultatdisponering	0	333.649	5.438.100	5.771.749
Saldo pr. 30.06.18	500.000	333.649	82.250.218	83.083.867

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18

Saldo pr. 01.07.17	500.000	81.674.635	-4.862.522	77.312.113
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-8.009.375	8.009.375	0
Forslag til resultatdisponering	0	6.732.372	-306.199	6.426.173
Saldo pr. 30.06.18	500.000	80.397.632	2.840.654	83.738.286

		Kon- cern
		2017/18 DKK
Note		
	<b>Årets resultat</b>	<b>5.771.749</b>
11	Reguleringer	-6.548.877
	Forskydning i driftskapital	
	Tilgodehavender	-23.461.721
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	988.587
	Andre driftsafledte gældsforpligtelser	2.909.434
	<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>-20.340.828</b>
	Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	6.029.026
	Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-23.207.296
	Betalt selskabsskat	0
	<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-37.519.098</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-72.482.758
	Salg af virksomhed	56.247.766
	<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-16.234.992</b>
	Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	67.051.916
	Afdrag af gæld til kreditinstitutter	-22.946.007
	<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>44.105.909</b>
	<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-9.648.181</b>
	Likvide beholdninger ved årets begyndelse	11.227.810
	<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>1.579.629</b>
	Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:	
	Likvide beholdninger	1.579.629
	<b>I alt</b>	<b>1.579.629</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	4.953.816	3.211.288	0	0
Pensioner	307.419	201.388	0	0
Andre omkostninger til social sikring	19.597	17.041	0	0
Andre personaleomkostninger	194.845	136.939	0	0
I alt	5.475.677	3.566.656	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	6	5	0	0

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	6.398.723	23.199.719
I alt	0	0	6.398.723	23.199.719

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	125.000
Valutakursreguleringer	0	60.578	0	60.578
Øvrige finansielle indtægter	6.029.026	1.695.832	601.200	1.695.832
I alt	6.029.026	1.756.410	601.200	1.881.410

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK

#### 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	491.500	474.000
Renteomkostninger i øvrigt	20.272.745	18.851.150	346	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.934.551	915.453	407.000	93.500
I alt	23.207.296	19.766.603	898.846	567.500

#### 5. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	781.761	6.499.418	-86.364	-90.042
I alt	781.761	6.499.418	-86.364	-90.042

## 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver	
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	under udførel- se
Koncern:				
Kostpris pr. 01.07.17	7.946.826	267.368.037	650.324	42.777.662
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	71.757.668	0	-71.757.668
Tilgang i året	701.362	7.208.700	612.786	79.919.455
Afgang i året	0	0	0	-30.076.780
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-71.757.668	0	0
Kostpris pr. 30.06.18	8.648.188	274.576.737	1.263.110	20.862.669
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.17	-270.336	0	-379.289	0
Afskrivninger i året	-67.594	0	-252.622	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.18	-337.930	0	-631.911	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.17	0	67.431.963	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	24.495.435	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-20.604.135	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.18	0	71.323.263	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	8.310.258	345.900.000	631.199	20.862.669

Selskabet anvender normalindtjeningsmetden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat kapitaliseret med afkastkrav på 6,75. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. For investeringsejendomme hvor der foreligger aftale om salg er dagsværdien baseret på salgsværdien.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



**7. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- nyttede virksom- heder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.07.17	0	50.000
Kostpris pr. 30.06.18	0	50.000
Årets resultat fra kapitalandele	0	308.649
Opskrivninger pr. 30.06.18	0	308.649
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	0	358.649
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.07.17	322.978	50.000
Kostpris pr. 30.06.18	322.978	50.000
Opskrivninger pr. 01.07.17	81.674.635	0
Årets resultat fra kapitalandele	6.398.723	308.649
Udbytte relateret til kapitalandele	-8.000.000	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	15.625	0
Opskrivninger pr. 30.06.18	80.088.983	308.649
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	80.411.961	358.649

**7. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Friheden Ejendomme ApS, Rødovre	100%	63.143.745	2.761.077	63.143.745
Slotsherrensvej 213 ApS, Rødovre	100%	536.501	-12.188	536.501
Friheden Entreprise ApS, Rødovre	100%	569.803	519.803	569.803
Friheden Bolig A/S, Rødovre	100%	16.161.917	3.130.031	16.161.917
Hedelunden bygning 5 & 12 ApS, Rødovre	100%	13.513.652	-766.440	13.513.652
Hedelunden bygning 3, 4 & 13 ApS, Rødovre	100%	13.750.479	8.728.798	13.750.479
Hedelunden bygning 14 & 15 ApS, Rødovre	100%	8.170.795	-2.185.099	8.170.795
Hedelunden bygning 18 & 19 ApS, Rødovre	100%	7.655.251	-2.453.577	7.655.251
Hedelunden bygning 17 & 20 ApS, Rødovre	100%	7.847.261	-2.782.839	7.847.261
Associerede virksomheder:				
Excelsior ApS, Rødovre	50%	358.649	333.649	358.649

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.18	Gæld i alt 30.06.17
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.507.048	219.743.976	253.360.215	212.392.094
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.580.153	36.003.040	69.987.802	144.049.764
I alt	7.087.201	255.747.016	323.348.017	356.441.858

## 9. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter t.DKK 374.648 er der givet pant i grunde og bygninger, investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 467.435.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Kon-  
cern2017/18  
DKK**11. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	320.176
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-24.495.435
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-333.649
Finansielle indtægter	-6.029.026
Finansielle omkostninger	23.207.296
Skat af årets resultat	781.761
I alt	-6.548.877

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

### RESULTATOPGØRELSE

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	3.160.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.



**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.