

## **FRK Storkøbenhavn ApS**

Strandvejen 668  
2930 Klampenborg

CVR-nr. 36 19 97 92

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. juni 2018

---

Philip Falk-Rønne  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for FRK Storkøbenhavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 8. juni 2018

### **Direktion**

Philip Henin Falk-Rønne

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i FRK Storkøbenhavn ApS**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FRK Storkøbenhavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Hellerup, den 8. juni 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FRK Storkøbenhavn ApS  
Strandvejen 668  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 36 19 97 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Klampenborg

### Direktion

Philip Henin Falk-Rønne

### Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje investeringsejendomme.

### **Vurdering af investeringsejendomme**

Investeringsejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.091.396, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.582.763.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets soliditet, fremtidige indtjening og likviditet samt lånefaciliteter fra ejere er tilfredsstillende. Selskabets investeringsejendom er efter regnskabsårets udløb solgt med tilfredsstillende resultat.

### **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 FRK Storkøbenhavn ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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**

### **Generelt**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

### **Tilgodehavender**

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

## **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>324.947</b>	<b>84</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.136.784</u>	<u>1.663</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.461.731</b>	<b>1.747</b>
Finansielle indtægter	2	0	3
Finansielle omkostninger	3	<u>-62.506</u>	<u>-13</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.399.225</b>	<b>1.737</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-307.829</u>	<u>-382</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.091.396</u></b>	<b><u>1.355</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.532.763	0
Overført resultat		<u>-1.441.367</u>	<u>1.355</u>
		<b><u>1.091.396</u></b>	<b><u>1.355</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>11.500.000</u>	<u>10.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>11.500.000</b></u>	<u><b>10.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.500.000</b></u>	<u><b>10.000</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.125</u>	<u>20</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>20.125</b></u>	<u><b>20</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>221</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>20.125</b></u>	<u><b>241</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>11.520.125</b></u></u>	<u><u><b>10.241</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		0	1.441
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.532.763</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>2.582.763</u></b>	<b><u>1.491</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>619.195</u>	<u>369</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>619.195</u></b>	<b><u>369</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.976.982	6.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.493.781	1.673
Anden gæld		<u>342.000</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>7.812.763</u></b>	<b><u>8.073</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	211.212	0
Banker		21.175	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.768	85
Selskabsskat		57.737	13
Anden gæld		40.678	42
Deposita		<u>159.834</u>	<u>168</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>505.404</u></b>	<b><u>308</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.318.167</u></b>	<b><u>8.381</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.520.125</u></b>	<b><u>10.241</u></b>
Vurdering af investeringsejendomme	8		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>3</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>3</u></b>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.120	0
Andre finansielle omkostninger	<u>61.386</u>	<u>13</u>
	<b><u>62.506</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	57.737	13
Regulering af udskudt skat	<u>250.092</u>	<u>369</u>
	<b><u>307.829</u></b>	<b><u>382</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringssej- ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	8.323.259
Tilgang i årets løb	<u>362.217</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>8.685.476</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	1.677.740
Årets opskrivninger	<u>1.136.784</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>2.814.524</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>11.500.000</u></u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendommen består af 1 ejendom på 8 lejligheder i Kongens Lyngby. Investeringsjendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav

Investeringsjendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene for det kommende år. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsjendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejerreserve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsjendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsjendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2017 er der taget udgangspunkt i Colliers seneste MarkedsPULS rapport for 4. kvartal 2017. Afkastkrav er med udgangspunkt heri fastsat i niveau 4%.

Dagsværdien på selskabets investeringsjendomme er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens beskaffenhed. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis t.DKK 10.824 og t.DKK 12.267.



## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	1.441.367	0	1.491.367
Årets resultat	0	-1.441.367	0	-1.441.367
Foreslået udbytte	0	0	2.532.763	2.532.763
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>2.532.763</b>	<b>2.582.763</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.400	6.188.194	211.212	5.163.052
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.673	1.493.781	0	0
Anden gæld	0	342.000	0	0
	<b>8.073</b>	<b>8.023.975</b>	<b>211.212</b>	<b>5.163.052</b>

### 8 Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### 9 Eventualposter m.v.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Th. Falk Rønne Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## **Noter**

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 6.187, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.DKK 11.500.