

# **Fredericiagade ApS**

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 36202440

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. september 2020

---

Søren Bo Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter .....	13

## **Fredericiagade ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Fredericiagade ApS c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	36202440
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Chresten Dingsøe Niels Elmo Jensen Gyrithe Juel Grindsted
<b>Direktion</b>	Niels Elmo Jensen
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **Fredericiagade ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Fredericiagade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. september 2020

#### **Direktion**

Niels Elmo Jensen

#### **Bestyrelse**

Chresten Dengsøe  
Formand

Niels Elmo Jensen

Gyrithe Juel Grindsted

## **Fredericiagade ApS**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejeren i Fredericiagade ApS**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericiagade ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Uafhængighed**

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.

##### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

##### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Frederiksberg, den 8. september 2020

### **EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor  
mne16615

## **Fredericiagade ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af investeringsejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -2.894.608 mod et resultat på kr. 2.707.913 i 2018, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 42.556.509, og en egenkapital på kr. 41.295.671.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatet er negativt påvirket af realiseret tab ved salg af lejligheder samt negativt påvirket af omkostninger til management fee ved overdragelse af selskabet.

#### **Forventninger til fremtiden**

Covid-19 har haft en betydelig indflydelse på såvel den danske som på verdensøkonomien.

Der knytter sig derfor usikkerhed til ejendomsmarkedet, herunder ejendommenes værdier.

Udover Covid-19 er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**Fredericiagade ApS****Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		1.815.238	1.996.267
Andre driftsindtægter	1	0	4.433.292
Ejendomsomkostninger		0	-538.766
Andre eksterne omkostninger	2	-1.601.014	-423.691
Andre driftsomkostninger	3	-1.757.109	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1.542.885</b>	<b>5.467.102</b>
Afskrivninger materielle anlægsaktiver		-65.864	-241.360
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.608.749</b>	<b>5.225.742</b>
Finansielle omkostninger	4	-1.536.293	-1.521.958
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.145.042</b>	<b>3.703.784</b>
Skat af årets resultat	5	250.434	-995.871
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.894.608</b>	<b>2.707.913</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.894.608	2.707.913
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-2.894.608</b>	<b>2.707.913</b>



**Fredericiagade ApS****Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	40.133.696	46.666.767
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>40.133.696</b>	<b>46.666.767</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>40.133.696</b>	<b>46.666.767</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.933	0
Udsudte skatteaktiver		141.061	141.061
Tilgodehavende selskabsskat		250.434	0
Andre tilgodehavender		886	17.403
Periodeafgrænsningsposter		0	112.237
<b>Tilgodehavender</b>		<b>406.314</b>	<b>270.701</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.016.499</b>	<b>14.807.485</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.422.813</b>	<b>15.078.186</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.556.509</b>	<b>61.744.953</b>

**Fredericiagade ApS****Balance 31. december 2019**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.002	50.001
Overført resultat		41.245.669	13.748.189
<b>Egenkapital</b>	7	<b>41.295.671</b>	<b>13.798.190</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	31.044.106
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	14.308.881
Depositum		436.378	452.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>436.378</b>	<b>45.805.654</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	311.862
Forudbetalt leje		408.103	425.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.372
Selskabsskat		0	882.710
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	384.673
Anden gæld		203.072	124.231
Periodeafgrænsningsposter		213.285	8.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>824.460</b>	<b>2.141.109</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.260.838</b>	<b>47.946.763</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.556.509</b>	<b>61.744.953</b>
Nærtstående parter	8		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	9		

## Fredericiagade ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Fredericiagade ApS for 2019 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

#### Ændret opstillingsform

I forhold til året før hvor årsregnskabet var udarbejdet på engelsk er årsregnskabet udarbejdet på dansk.

Opstillingsform er der udover uændret.

#### Koncernregnskab

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 110 stk. 1. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for modervirksomheden Lægernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendom.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	100 år	50%

Der afskrives ikke på grunde

#### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Driftsmateriel afskrives over en forventet levetid på 3 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## **Fredericiagade ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

#### **Andre tilgodehavender**

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indståendet, der frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen, indregnes under andre tilgodehavender.

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

#### **Hensatte forpligtelser**

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

#### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Fredericiagade ApS

### Noter

	2019	2018
<b>1. Andre driftsindtægter</b>		
Avance ved salg af lejligheder	0	4.433.292
	<b>0</b>	<b>4.433.292</b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.		
	2019	2018
<b>3. Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af lejligheder	1.757.109	0
	<b>1.757.109</b>	<b>0</b>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, mellemregninger	1.220.419	1.046.531
Renteomkostninger, prioritetslån	297.140	0
Kurstab	18.732	108.475
Andre finansielle omkostninger	2	366.952
	<b>1.536.293</b>	<b>1.521.958</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets indkomst	-250.434	882.710
Regulering af udskudt skat	0	3.331
Regulering af skat tidligere år	0	109.830
	<b>-250.434</b>	<b>995.871</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	47.500.742	60.511.671
Afgang i årets løb	-6.467.207	-13.010.929
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.033.535</b>	<b>47.500.742</b>
Af- og nedskrivninger primo	-833.975	-800.172
Årets afskrivninger	-65.864	-241.360
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	207.557
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-899.839</b>	<b>-833.975</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.133.696</b>	<b>46.666.767</b>

## Fredericiagade ApS

### Noter

#### 7. Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1. januar	50.001	13.748.191	13.798.192
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-2.707.913	-2.707.913
Kapitalforhøjelse	1	33.099.999	33.100.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	-2.894.608	-2.894.608
Egenkapital pr. 31. december	<b>50.002</b>	<b>41.245.669</b>	<b>41.295.671</b>

Selskabets kapital udgør kr. 50.002, fordelt i aktier a kr. 1 eller multipla deraf.

*Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo primo	50.001	50.001	50.001	50.001	50.001
Årets tilgang	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>50.002</u></b>	<b><u>50.001</u></b>	<b><u>50.001</u></b>	<b><u>50.001</u></b>	<b><u>50.001</u></b>

#### 8. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet af datterselskab Christiansgården P/S, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg.

Christiansgården P/S er 100% ejet af Christiansgården Holding P/S der er 100% ejet af Lægernes Pension, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg.

#### 9. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen