

# Fredericiagade ApS under frivillig likvidation

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

CVR-nr. 36202440

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2021

---

Søren Damgaard  
Dirigent

## **Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	14

## **Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

### **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden** Fredericiagade ApS under frivillig likvidation  
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 2020 - 31. december 2020

**Likvidator** Søren Damgaard

**Revisor** EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30700228

## **Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

### **Ledelsespåtegning**

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Fredericiagade ApS under frivillig likvidation.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet blev taget under frivillig likvidation den 31. december 2020, og undertegnede blev valgt som likvidator. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. juni 2021

### **Likvidator**

Søren Damgaard

## **Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejeren i Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericiagade ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

## **Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

### **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**

Likvidator 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 30. juni 2021

#### **EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af investeringsejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 528.224 mod et resultat på kr. -2.894.608 i 2019, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 48.179.545, og en egenkapital på kr. 45.898.379.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af realiseret gevinst ved salg af lejligheder.

Selskabets investeringsejendomme samt tilhørende aktiver og passiver er afhændet ved som aportindskud i selskabet LP Lejligheder P/S. Anparterne i LP Lejligheder P/S er ultimo december 2020 afhændet til et selskab indenfor koncernen.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Fredericiagade ApS under frivillig likvidation

### Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		1.682.887	1.815.238
Andre eksterne omkostninger	1	-607.085	-1.601.014
Andre driftsomkostninger	2	0	-1.757.109
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.075.802</b>	<b>-1.542.885</b>
Afskrivninger materielle anlægsaktiver		0	-65.864
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-669.313	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>406.489</b>	<b>-1.608.749</b>
Finansielle omkostninger	3	-7.191	-1.536.293
<b>Resultat før skat</b>		<b>399.298</b>	<b>-3.145.042</b>
Skat af årets resultat	4	128.926	250.434
<b>Årets resultat</b>		<b>528.224</b>	<b>-2.894.608</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	0
Overført resultat		-3.471.776	-2.894.608
<b>Resultatdisponering</b>		<b>528.224</b>	<b>-2.894.608</b>



## Fredericiagade ApS under frivillig likvidation

### Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	0	40.133.696
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>40.133.696</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>40.133.696</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		47.898.870	13.933
Udsudte skatteaktiver		0	141.061
Tilgodehavende selskabsskat		0	250.434
Andre tilgodehavender		7.043	886
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.905.913</b>	<b>406.314</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>273.632</b>	<b>2.016.499</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>48.179.545</b>	<b>2.422.813</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.179.545</b>	<b>42.556.509</b>

## Fredericiagade ApS under frivillig likvidation

### Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.002	50.002
Overført resultat		45.848.377	41.245.669
<b>Egenkapital</b>		<b>45.898.379</b>	<b>41.295.671</b>
Depositem		0	436.378
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>436.378</b>
Forudbetalt leje		0	408.103
Selskabsskat		2.250.202	0
Anden gæld		30.964	203.072
Periodeafgrænsningsposter		0	213.285
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.281.166</b>	<b>824.460</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.281.166</b>	<b>1.260.838</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.179.545</b>	<b>42.556.509</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	6		
Nærtstående parter	7		

## Fredericiagade ApS under frivillig likvidation

### Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 31. december 2019	50.002	41.245.669	41.295.671
Ændring af praksis vedr. ejendomme	0	8.074.484	8.074.484
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>50.002</b>	<b>49.320.153</b>	<b>49.370.155</b>
Årets resultat	0	528.224	528.224
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-4.000.000	-4.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.002</b>	<b>45.848.377</b>	<b>45.898.379</b>

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

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo primo	50.002	50.001	50.001	50.001	50.001
Årets tilgang	0	1	0	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.002</b>	<b>50.002</b>	<b>50.001</b>	<b>50.001</b>	<b>50.001</b>

## **Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for Fredericiagade ApS under frivillig likvidation for 2020 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

I forhold til årsrapporten for 2019 er regnskabspraksis, som konsekvens af tilpasning til regnskabspraksis for ultimativ moderselskab, ændret for regnskabsposten 'Investeringsejendomme', som fremadrettet indregnes til dagsværdi fremfor kostpris minus af- og nedskrivninger.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har ikke påvirket periodens resultat, da ejendommene er solgt i 2020, men har medført en forøgelse af balancesummen med 10.595 t.kr. pr. 1. januar 2020, mens egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er forøget med netto 8.074 t.kr. efter hensættelse af udskudt skat med 2.521 t.kr.

Sammenligningstal er ikke tilpasset, da det ikke har været praktisk muligt at foretage dagsværdiopgørelse med tilbagevirkende kraft.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover identisk med den anvendte regnskabspraksis i Fredericiagade ApS under frivillig likvidations årsregnskab for 2019.

#### **Koncernregnskab**

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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme.

#### **Finansielle poster**

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

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter i 2019 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.

I 2020 er der ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, som i helhed ejes af PAL pligtige.

#### **Balancen**

## **Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige transaktioner, herunder med udgangspunkt i realiserede kvadratmeterpriser for ejendomme med samme stand, beliggenhed, m.v. som selskabets ejendomsportefølje.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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 nominal 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 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.

#### **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 nominal værdi.

## Fredericiagade ApS under frivillig likvidation

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

	2020	2019
<b>2. Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af lejligheder	0	1.757.109
	<b>0</b>	<b>1.757.109</b>

#### 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, mellemregninger	0	1.220.419
Renteomkostninger, prioritetslån	0	297.140
Kurstab	0	18.732
Andre finansielle omkostninger	7.191	2
	<b>7.191</b>	<b>1.536.293</b>

#### 4. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets indkomst	0	-250.434
Regulering af udskudt skat	-141.061	0
Regulering skat idligere år	12.135	0
	<b>-128.926</b>	<b>-250.434</b>

#### 5. Investeringsejendomme

	2020	2019
Kostpris primo	41.033.535	47.500.742
Afgang i årets løb	-41.033.535	-6.467.207
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>41.033.535</b>
Af- og nedskrivninger primo	-899.839	-833.975
Årets afskrivninger	0	-65.864
Årets reguleringer	899.839	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-899.839</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Ændring som følge af praksisændring	10.594.673	
Årets reguleringer	-669.313	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-9.925.360	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>40.133.696</b>

#### 6. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

## **Fredericiagade ApS under frivillig likvidation**

### **Noter**

#### **7. 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.