

# **Frederiksværksgade 7 ApS**

**Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød**

**CVR-nr. 36 54 92 38**

## **Årsrapport**

**20. februar 2015 - 31. maj 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. september 2016.

---

**Jesper Steen Lorentzen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 20. februar 2015 - 31. maj 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 20. februar 2015 - 31. maj 2016 for Frederiksværksgade 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. februar 2015 - 31. maj 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 1. september 2016

### **Direktion**

Jesper Steen Lorentzen

### **Bestyrelse**

Jesper Steen Lorentzen

Peter Wilhelm Wewer

Carlo Rialff Steen Lorentzen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Frederiksværksgade 7 ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksværksgade 7 ApS for regnskabsåret 20. februar 2015 - 31. maj 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. februar 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. september 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Frederiksværksgade 7 ApS Slotsgade 67 B 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 36 54 92 38
	Regnskabsår: 20. februar - 31. maj
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Steen Lorentzen Peter Wilhelm Wewer Carlo Rialff Steen Lorentzen
<b>Direktion</b>	Jesper Steen Lorentzen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Frederiksværksgade 7 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Det er selskabets første regnskabsår og årsrapporten aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Frederiksværksgade 7 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

---

<u>Note</u>	20/2 2015 - 31/5 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>526.988</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-207.682
<b>Driftsresultat</b>	<b>319.306</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-288.358
<b>Resultat før skat</b>	<b>30.948</b>
2 Skat af årets resultat	-24.666
<b>Årets resultat</b>	<b>6.282</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	6.282
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.282</b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>31/5 2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Grunde og bygninger	<u>15.283.223</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.283.223</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.283.223</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Udskudte skatteaktiver	45.690
	Andre tilgodehavender	26.868
	Periodeafgrænsningsposter	<u>53.465</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>126.023</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>126.023</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.409.246</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>		<u>31/5 2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
4	Virksomhedskapital	50.000
5	Overført resultat	6.282
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>56.282</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	Gæld til realkreditinstitutter	11.842.081
6	Deposita	339.172
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.181.253</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	77.500
	Gæld til pengeinstitutter	2.197.327
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.088
	Selskabsskat	70.356
	Anden gæld	796.440
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.171.711</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.352.964</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.409.246</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>	

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i drift af investeringsejendom.

20/2 2015  
- 31/5 2016

---

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	70.356
Årets regulering af udskudt skat	-45.690
	<u>24.666</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 20. februar 2015	15.490.905
<b>Kostpris 31. maj 2016</b>	<u><b>15.490.905</b></u>
Årets afskrivninger	207.682
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2016</b>	<u><b>207.682</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2016</b>	<u><b>15.283.223</b></u>

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 20. februar 2015	50.000
	<u><b>50.000</b></u>

### 5. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud	6.282
	<u><b>6.282</b></u>

**Noter**

31/5 2016

**6. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/5 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	77.500	11.520.000	11.919.581
Deposita	0	0	339.172
	<u>77.500</u>	<u>11.520.000</u>	<u>12.258.753</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.920 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 udgør 15.283 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**8. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Der er på selskabets ejendom tinglyst offentligt støttede lån for ialt 6.121 t.kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med We-Lo Development ApS, CVR-nr. 29410488 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.