

**Frydenlund  
Ejendomsselskab ApS**  
Frydenlunds Allé 23B  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 36961007

**Årsrapport 10.07.2015 -  
31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.03.2017

**Dirigent**

---

Navn: Louise Jessen Høyer

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Frydenlund Ejendomsselskab ApS  
Frydenlunds Allé 23B  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 36961007

Stiftet: 10.07.2015

Hjemsted: Vedbæk

Regnskabsår: 10.07.2015 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Aleksander Nærvig, Formand  
Birgitte Øigaard  
Katrine Sonstad  
Peter Mailand

### Direktion

Hans Kornerup, Direktør  
Peter Mailand, Adm. direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10.07.2015 - 31.12.2016 for Frydenlund Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 10.07.2015 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 10.02.2017

### Direktion

Hans Kornerup  
Direktør

Peter Mailand  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Aleksander Nærvig  
Formand

Birgitte Øigaard

Katrine Sonstad

Peter Mailand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Frydenlund Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frydenlund Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 10.07.2015 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10.07.2015 - 31.12.2016 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". 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 brugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 10.02.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Freddi Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Frydenlund Slot, beliggende Frydenlunds Allé 7-25, 2950 Vedbæk, herunder drift af ejendommens hovedbygning, frugtplantage og udlejningsboliger samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første årsrapport, som omfatter perioden fra selskabets stiftelse den 10.07.2015 - 31.12.2016.

Periodens resultat udgør et underskud på 3.768 t.kr. og svarer til forventningerne. Der er i regnskabsperioden opført en ny lagerhal og foretaget ombygninger og modernisering af nogle bygninger. Resultatet for perioden er præget af en dårligere frugthøst i 2016 samt en mindre lejeindtægt fra selskabets ejendomme, men anses for tilfredsstillende efter omstændighederne.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		7.513.713
Vareforbrug		(13.288)
Andre eksterne omkostninger		<u>(5.784.460)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.715.965</b>
Personaleomkostninger	1	(4.184.021)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(1.081.410)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.549.466)</b>
Andre finansielle indtægter	3	42.288
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.108.769)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(4.615.947)</b>
Skat af årets resultat		<u>847.491</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(3.768.456)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(3.768.456)</u>
		<b><u>(3.768.456)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		63.052.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.886.131
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>811.380</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>73.750.143</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>73.750.143</u></b>
 Råvarer og hjælpematerialer		 <u>619.561</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>619.561</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 147.802
Andre tilgodehavender		118.007
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		847.491
Periodeafgrænsningsposter		<u>44.545</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.157.845</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>2.495.868</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>4.273.274</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>78.023.417</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>36.231.544</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>46.231.544</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>30.167.039</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>30.167.039</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		482.177
Deposita		189.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.389
Anden gæld		715.976
Periodeafgrænsningsposter		<u>132.267</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.624.834</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>31.791.873</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>78.023.417</u></b>
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Koncernforhold	9	

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	7.500.000	30.000.000	37.500.000
Kapitalforhøjelse	2.500.000	10.000.000	12.500.000
Årets resultat	0	(3.768.456)	(3.768.456)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>36.231.544</b>	<b>46.231.544</b>

## Noter

	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gager og lønninger	3.968.250
Pensioner	170.502
Andre omkostninger til social sikring	36.463
Andre personaleomkostninger	8.806
	<b>4.184.021</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>7</b>
	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.081.410
	<b>1.081.410</b>
	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.288
	<b>42.288</b>
	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger i øvrigt	1.108.769
	<b>1.108.769</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Tilgange	63.926.879	10.093.294	811.380
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>63.926.879</b>	<b>10.093.294</b>	<b>811.380</b>
Årets afskrivninger	(874.247)	(207.163)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(874.247)</b>	<b>(207.163)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>63.052.632</b>	<b>9.886.131</b>	<b>811.380</b>
			<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter			28.662.426
			<b>28.662.426</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Haldor Topsøe Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015/16 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 10. juli 2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 59.455 t.kr.

## Noter

### 9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Frydenlund Ejendomsselskab ApS indgår i koncernregnskabet for Haldor Topsøe Holding A/S.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	4-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.