



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

FREDERIKSHUS 65 APS
STRANDVEJEN 157, 1., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
26. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Knud Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 26. februar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frederikshus 65 ApS Strandvejen 157, 1. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 49 32 95
	Stiftet: 26. februar 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 26. februar - 31. december
Direktion	Knud Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 26. februar - 31. december 2016 for Frederikshus 65 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. februar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2017

Direktion:

Knud Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Frederikshus 65 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frederikshus 65 ApS for regnskabsåret 26. februar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og besiddelse af fast ejendom og andre formueaktiver, samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændres sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 26. FEBRUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		414.574
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		157.103
DRIFTSRESULTAT		571.677
Andre finansielle omkostninger.....		-521.594
RESULTAT FØR SKAT		50.083
Skat af årets resultat.....	2	-11.018
ÅRETS RESULTAT		39.065
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		39.065
I ALT		39.065

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		22.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		180.936
Tilgodehavender.....		180.936
Likvide beholdninger.....		5.560
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		186.496
AKTIVER.....		22.686.496

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.
Selskabskapital.....		80.000
Overført overskud.....		39.065
EGENKAPITAL.....	4	119.065
Hensættelse til udskudt skat.....		11.018
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		11.018
Gæld, realkreditinstitutter.....		10.988.133
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.846.678
Anden gæld.....		7.119.813
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	20.954.624
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	610.222
Deposita og forudbetalt leje.....		373.706
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		538.698
Anden gæld.....		79.163
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.601.789
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		22.556.413
PASSIVER.....		22.686.496
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6	

NOTER

	2016 kr.	Note	
Personaleomkostninger		1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1			
Skat af årets resultat		2	
Regulering af udskudt skat.....	11.018		
	11.018		
Materielle anlægsaktiver		3	
	Investeringsejend mme		
Tilgang.....	22.342.897		
Kostpris 31. december 2016.....	22.342.897		
Årets værdireguleringer.....	157.103		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	157.103		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	22.500.000		
<i>Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendom</i>			
Ejendommen er beliggende på Frederiksberg og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 1.273 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området. Afkastkravet er fastlagt til 2,75 % og 5,0 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.			
Egenkapital		4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 26. februar 2016.....	80.000	0	80.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		39.065	39.065
Egenkapital 31. december 2016.....	80.000	39.065	119.065

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				5
	26/2 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år
Gæld, realkreditinstitutter	0	11.598.355	610.222	8.470.655
Gæld, tilknyttede virksomheder...	0	2.846.678	0	0
Anden gæld.....	0	7.119.813	0	0
	0	21.564.846	610.222	8.470.655

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 11.598 tkr., er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til øvrige pengekreditorer 9.966 tkr. er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.500 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frederikshus 65 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld, 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

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 ejendommens 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 salgsmkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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.