



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
C/O PWR INVEST APS, STRANDVEJEN 157 1., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2019

Knud Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 28. maj 2019

Direktion:

Knud Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Frederikshus 65 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frederikshus 65 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 28. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabskapitalen er i året blevet reetableret via egen indtjening.

For 2019 forventer ledelsen ligeledes et positivt resultat.

Moderselskabet PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2019.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOTAB		-16.902	-148.247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		8.500.000	-246.733
DRIFTSRESULTAT		8.483.098	-394.980
Andre finansielle omkostninger.....	2	-699.708	-676.905
RESULTAT FØR SKAT		7.783.390	-1.071.885
Skat af årets resultat.....	3	-1.712.346	235.814
ÅRETS RESULTAT		6.071.044	-836.071
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		6.071.044	-836.071
I ALT		6.071.044	-836.071

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		31.400.000	22.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	31.400.000	22.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		31.400.000	22.900.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		194.152	0
Udsudte skatteaktiver.....		0	224.796
Andre tilgodehavender.....		10.149	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.634	5.466
Tilgodehavender.....		209.935	230.262
Likvide beholdninger.....		3.427	1.346
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		213.362	231.608
AKTIVER.....		31.613.362	23.131.608

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		5.274.038	-797.006
EGENKAPITAL.....	5	5.354.038	-717.006
Hensættelse til udskudt skat.....		1.692.627	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.692.627	0
Gæld, realkreditinstitutter.....		9.746.525	10.373.133
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		10.757.848	2.960.545
Anden gæld.....		0	7.404.606
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	20.504.373	20.738.284
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	620.800	615.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		255.713	315.152
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.154.117	1.987.469
Anden gæld.....		31.694	192.709
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.062.324	3.110.330
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		24.566.697	23.848.614
PASSIVER.....		31.613.362	23.131.608
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætning for fortsat drift	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	495.010	163.978	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	204.698	512.927	
	699.708	676.905	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	1.712.346	-235.814	
	1.712.346	-235.814	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen- omme	
Kostpris 1. januar 2018.....		22.989.630	
Kostpris 31. december 2018.....		22.989.630	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		-89.630	
Årets værdireguleringer.....		8.500.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		8.410.370	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		31.400.000	
<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 4,00 % og 6,50 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.			
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.000	-797.006	-717.006
Forslag til resultatdisponering.....		6.071.044	6.071.044
Egenkapital 31. december 2018.....	80.000	5.274.038	5.354.038

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld, realkreditinstitutter.....	10.367.325	620.800	7.263.000	10.988.133	615.000	
Gæld, tilknyttede virksomheder (PWR Invest ApS).	10.757.848	0	10.757.848	2.960.545	0	
Anden gæld.....	0	0	0	7.404.606	0	
	21.125.173	620.800	18.020.848	21.353.284	615.000	
 Eventualposter mv.						 7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PWR ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 10.367 tkr., er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 31.400 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til øvrige penge kreditorer 10.758 tkr. er der tinglyst ejerantebreve i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 31.400 tkr.						
 Forudsætning for fortsat drift						 9
Moderselskabet PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2019.						
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling						 10
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 ejendommens værdi tilsvarende ændres sig.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frederikshus 65 ApS for 2018 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene, 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 salgsomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.