



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 AKTICON ERHVERVSBYGGERI APS, DRONNINGEMARKEN 8, 2820 GENTOFTE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2021

Knud Jørgensen

CVR-NR. 37 49 32 95

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frederikshus 65 ApS c/o Akticon Erhvervsbyggeri ApS, Dronningemarken 8 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 37 49 32 95
	Stiftet: 26. februar 2016
	Hjemsted: Gentofte
	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Gentofte, den 22. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 22. juni 2021

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

Årets resultat udviser et underskud på 186 tkr. og selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør 4.880 tkr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Moderselskabet PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2021.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		351.815	-82.293
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	500.000
DRIFTSRESULTAT		551.815	417.707
Andre finansielle omkostninger.....	2	-789.828	-787.726
RESULTAT FØR SKAT		-238.013	-370.019
Skat af årets resultat.....	3	52.363	81.405
ÅRETS RESULTAT		-185.650	-288.614
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-185.650	-288.614
I ALT		-185.650	-288.614

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		32.100.000	31.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	32.100.000	31.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		32.100.000	31.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		11.041	90.969
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		508.127	307.618
Andre tilgodehavender.....		22.922	0
Periodeafgrænsningsposter.....		6.028	6.535
Tilgodehavender.....		548.118	405.122
Likvide beholdninger.....		767	27.483
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		548.885	432.605
AKTIVER.....		32.648.885	32.332.605

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		4.799.773	4.985.424
EGENKAPITAL.....		4.879.773	5.065.424
Hensættelse til udskudt skat.....		1.872.834	1.724.688
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.872.834	1.724.688
Gæld, realkreditinstitutter.....		8.505.003	9.134.724
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		11.656.456	11.208.132
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	20.161.459	20.342.856
Gæld til realkreditinstitutter.....		625.000	616.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		315.270	309.701
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.695.332	4.221.054
Anden gæld.....		99.217	52.582
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.734.819	5.199.637
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.896.278	25.542.493
PASSIVER.....		32.648.885	32.332.605
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	4.985.423	5.065.423
Forslag til resultatdisponering.....		-185.650	-185.650
Egenkapital 31. december 2020.....	80.000	4.799.773	4.879.773

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	622.603	597.641	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	167.225	190.085	
	789.828	787.726	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	-52.363	-81.405	3
	-52.363	-81.405	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	4
Kostpris 1. januar 2020.....		22.989.630	
Kostpris 31. december 2020.....		22.989.630	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		8.910.370	
Årets værdireguleringer.....		200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		9.110.370	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		32.100.000	

Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendom

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ejendommen er beliggende på Frederiksberg og er udlejet til både bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 1.273 kvadratmeter.

Ejendommen består af 6 boliglejemål og 6 erhvervslejemål og det gennemsnitlige driftsafkast udgør 1.123 tkr.

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 3,5% under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, beliggenhed mv.

NOTER

Materielle anlægsaktiver (fortsat)
Note
4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig- og erhvervslejemål
Dagsværdi 31. december 2020.....	32.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	200.000

Langfristede gældsforpligtelser
5

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld, realkreditinstitutter.....	9.130.003	625.000	6.005.003	9.751.024
Gæld, tilknyttede virksomheder (PWR Invest ApS).....	11.656.456	0	11.656.456	11.208.132
	20.786.459	625.000	17.661.459	20.959.156

Eventualposter mv.
6
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
7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 9.130 tkr., er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 32.100 tkr.

Til sikkerhed for gæld til øvrige pengekreditorer 11.656 tkr. er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 32.100 tkr.

Forudsætning for fortsat drift
8

Moderselskabet PWR ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2021.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling
9

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 2020 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

Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 salgsmarkedsomkostninger 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.