



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. april 2020

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
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2. april 2020

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 2019 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, 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 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 2. april 2020

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 288 tkr. og selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør 5.065 tkr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Det ultimative moderselskab har meddelt, at det er vores politik, at vores datterselskab Frederikshus 65 ApS skal opfylde alle påtagne forpligtelser, og at vi altid bakker vores datterselskab op.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOTAB		-82.293	-16.902
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		500.000	8.500.000
DRIFTSRESULTAT		417.707	8.483.098
Andre finansielle omkostninger.....	2	-787.726	-699.708
RESULTAT FØR SKAT		-370.019	7.783.390
Skat af årets resultat.....	3	81.405	-1.712.346
ÅRETS RESULTAT		-288.614	6.071.044
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-288.614	6.071.044
I ALT		-288.614	6.071.044

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		31.900.000	31.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	31.900.000	31.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		31.900.000	31.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		90.969	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		307.618	194.152
Andre tilgodehavender.....		0	10.149
Periodeafgrænsningsposter.....		6.535	5.634
Tilgodehavender.....		405.122	209.935
Likvide beholdninger.....		27.483	3.427
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		432.605	213.362
AKTIVER.....		32.332.605	31.613.362

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		4.985.424	5.274.038
EGENKAPITAL.....	5	5.065.424	5.354.038
Hensættelse til udskudt skat.....		1.724.688	1.692.627
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.724.688	1.692.627
Gæld, realkreditinstitutter.....		9.134.724	9.746.525
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		11.208.132	10.757.848
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	20.342.856	20.504.373
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	616.300	620.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		309.701	255.713
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.221.054	3.154.117
Anden gæld.....		52.582	31.694
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.199.637	4.062.324
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.542.493	24.566.697
PASSIVER.....		32.332.605	31.613.362
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	597.641	495.010	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	190.085	204.698	
	787.726	699.708	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-81.405	1.712.346	
	-81.405	1.712.346	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2019.....		22.989.630	
Kostpris 31. december 2019.....		22.989.630	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		8.910.370	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		8.910.370	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		31.900.000	
<i>Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendom</i>			
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 1.119 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.			
Egenkapital			5

NOTER

		2019 kr.	2018 kr.	Note
	Selskabs- kapital		I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	5.274.038	5.354.038	
Forslag til resultatdisponering.....		-288.614	-288.614	
Egenkapital 31. december 2019.....	80.000	4.985.424	5.065.424	

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	6
Gæld, realkreditinstitutter.....	9.751.024	616.300	7.263.000	10.367.325	620.800	
Gæld, tilknyttede virksomheder (PWR Invest ApS).	11.208.132	0	11.208.132	10.757.848	0	
	20.959.156	616.300	18.471.132	21.125.173	620.800	

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 9.751 tkr., er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 31.900 tkr.

Til sikkerhed for gæld til øvrige penge kreditorer 11.188 tkr. er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 31.900 tkr.

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 2019 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

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 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.