



Frederiksborgvej 17 ApS

c/o Stig Broby, Store Valbyvej 217, 4000 Roskilde

CVR-nr. 37 83 94 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

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

Stig Broby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Frederiksborgvej 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. maj 2019

Direktion

Stiig Broby

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Frederiksborgvej 17 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Frederiksborgvej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 28. maj 2019

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg
statsautoriseret revisor
mne23296

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frederiksborgvej 17 ApS c/o Stiig Broby Store Valbyvej 217 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 37 83 94 34
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Stiig Broby
Revisor	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 45.222 kr. mod 756.772 kr. sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	130.129	136.774
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	900.000
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.900	-11.900
Driftsresultat	118.229	1.024.874
2 Øvrige finansielle omkostninger	-58.770	-54.657
Resultat før skat	59.459	970.217
3 Skat af årets resultat	-14.237	-213.445
Årets resultat	45.222	756.772
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overføres til overført resultat	45.222	556.772
Disponeret i alt	45.222	756.772

Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.233	44.133
5 Investeringsejendomme	6.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.032.233</u>	<u>6.044.133</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.032.233</u>	<u>6.044.133</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	20.698
Tilgodehavende selskabsskat	0	38.918
Andre tilgodehavender	0	22.201
Periodeafgrænsningsposter	19.683	19.244
Tilgodehavender i alt	<u>24.058</u>	<u>101.061</u>
Likvide beholdninger	<u>298.547</u>	<u>127.276</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>322.605</u>	<u>228.337</u>
Aktiver i alt	<u>6.354.838</u>	<u>6.272.470</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	50.000	50.000
7	Overført resultat	1.433.391	1.388.169
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000
	Egenkapital i alt	<u>1.483.391</u>	<u>1.638.169</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>276.483</u>	<u>266.074</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>276.483</u>	<u>266.074</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	3.987.000	3.987.000
	Deposita	<u>156.375</u>	<u>148.500</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.143.375</u>	<u>4.135.500</u>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	147.250	158.650
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.806	27.224
	Gæld til tilknyttede virksomheder	183.706	0
	Selskabsskat	3.828	0
	Anden gæld	<u>71.999</u>	<u>46.853</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>451.589</u>	<u>232.727</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.594.964</u>	<u>4.368.227</u>
	Passiver i alt	<u>6.354.838</u>	<u>6.272.470</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.900	11.900
	11.900	11.900
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	230	0
Andre finansielle omkostninger	58.540	54.657
	58.770	54.657
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.828	5.082
Årets regulering af udskudt skat	10.409	208.363
	14.237	213.445
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	59.500	59.500
Kostpris 31. december 2018	59.500	59.500
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-15.367	-3.467
Årets afskrivninger	-11.900	-11.900
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-27.267	-15.367
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	32.233	44.133

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	5.100.000	5.100.000
Kostpris 31. december 2018	5.100.000	5.100.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	900.000	0
Årets regulering til dagsværdi	0	900.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	900.000	900.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	6.000.000	6.000.000

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

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret afkast på 307 t.kr., en forventet udlejning på 100% og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,1%.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ejendommen anvendes til udlejning til kontor og boliger, og er attraktivt beliggende i Roskilde tæt på Stændertorvet, domkirken og byparken.

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	50.000
	50.000	50.000

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	1.388.169	831.397
Årets overførte overskud eller underskud	45.222	556.772
	1.433.391	1.388.169
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2018	200.000	0
Udloddet udbytte	-200.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
	0	200.000
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.987.000	3.987.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.987.000	3.987.000

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.987 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Promentor Group ApS, CVR-nr. 30 27 65 66 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksborgvej 17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Frederiksborgvej 17 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.