

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

FS DESIGN APS

CVR nr. 39 20 88 14

c/o Danmarks Lærerforening

Vandkunsten 12, 1467 København K.

Årsrapport for 2020



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2-4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6-7 |
| Resultatopgørelse 2020 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2020 | 9-10 |
| Noter | 11-12 |

LEDELSESPÅTEGNING

1.

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2020 for FS Design ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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 til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 11. maj 2021

I direktionen:

Bo Holmsgaard

I bestyrelsen:

Gordon Ørskov Madsen
Bestyrelsesformand

Dorte Lange

Morten Refskov

Regitze Flannov

Thomas Andreasen

Til kapitalejerne i FS Design ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for FS Design ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores 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 til 31. december 2020 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBAs Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlige fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. maj 2021

**REVISIONSFIRMAET
EDELBO & LUND-LARSEN**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
MNE-29381

I forbindelse med udarbejdelsen af selskabets årsrapport for 2020, skal direktionen og bestyrelsen udtale følgende:

Selskabets eneste aktivitet er udlejning af ejendommen Frederiksholms Kanal 2.

Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud på kr. 1.446.665 inkl. regulering af ejendom.

Årets resultat korrigeret for værdiregulering betragtes som tilfredsstillende. Næste års resultat før værdiregulering af ejendom forventes positivt.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør i alt kr. 33.637.982.

Der er ikke i regnskabsåret foretaget forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Ejerforhold:

Selskabets anpartskapital kr. 200.000 ejes af:

Danmarks Lærerforenings Særlig Fond
Vandkunsten 12
1467 København K.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Vurderingsprincipperne for de væsentligste regnskabsposter er følgende:

Generelt om indregning og måling:

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser og tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en kontant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterer på balancedagen.

Resultat af udlejningsvirksomhed:

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at resultatet omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag for afgivne rabatter. Selskabet har under henvisning til Årsregnskabslovens § 32 foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning, direkte projektkomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, administrations- og lokaleomkostninger.

Skat:

Skat af årets resultat beregnes som 22% af selskabets foreløbigt opgjorte skattepligtige indkomst. Selskabets udskudte skatteforpligtelser oplyses i regnskabsnoten vedrørende skat af årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige af Danmarks Lærerforening ejede datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. A/S Hotel Frederiksdal fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at dette forestår afregning af skat.

Materielle anlægsaktiver:

Selskabets ejendom er en investeringsejendom, der ejes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

Ved opgørelse af afkast tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendomme, som kan påvirke omfanget af nødvendig vedligeholdelse.

Selskabets ejendom er værdiansat til en skønnet markedsværdi, som opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af ejendommens afkast. Kapitaliseringsfaktoren er for 2020 fastsat til 5%.

Afkastprocenten er fastsat på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold.

Udskudt skat:

Udskudt skat beregnes af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden er opført til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

8.

Noter

2019

| | | | |
|---|---|------------------|------------------|
| 1 | Resultat af udlejningsvirksomhed | 967.904 | 1.598.840 |
| | Renteindtægter | 32.043 | 18.367 |
| | Renteudgifter | <u>0</u> | <u>27</u> |
| | Resultat før op- og nedskrivninger | 999.947 | 1.617.180 |
| | Årets op/nedskrivninger | <u>836.749</u> | <u>710.261</u> |
| | Resultat før skat | 1.836.696 | 2.327.441 |
| 2 | Skat af årets resultat | <u>390.031</u> | <u>512.036</u> |
| | Årets resultat | <u>1.446.665</u> | <u>1.815.405</u> |
| | - der foreslås anvendt således: | | |
| | Overført til næste år | <u>1.446.665</u> | <u>1.815.405</u> |

Noter2019**Aktiver:**

| | | | |
|---|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3 | Materielle anlægsaktiver: | | |
| | Ejendommen matr.nr. 182, Vester ... | <u>36.186.020</u> | <u>35.474.499</u> |
| | <u>Materielle anlægsaktiver i alt</u> | <u>36.186.020</u> | <u>35.474.499</u> |
| | Omsætningsaktiver: | | |
| | Tilgodehavender: | | |
| | Mellemregning, Danmarks | | |
| | Lærerforenings Særlig Fond | 14.011.258 | 12.948.509 |
| | Vand- og varmeregnskab | 288.864 | 311.439 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>1.840</u> | <u>7.561</u> |
| | <u>Omsætningsaktiver i alt</u> | <u>14.301.962</u> | <u>13.267.509</u> |
| | Aktiver i alt | <u>50.487.982</u> | <u>48.742.008</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

10.

Noter2019**Passiver:**

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Egenkapital: | | |
| Anpartskapital | 200.000 | 200.000 |
| Overførsel til næste år | <u>33.437.982</u> | <u>31.991.317</u> |
| <u>Egenkapital i alt</u> | <u>33.637.982</u> | <u>32.191.317</u> |
| | ----- | ----- |
| Hensættelser: | | |
| Udskudt skat | <u>6.599.874</u> | <u>6.415.703</u> |
| <u>Hensættelser i alt</u> | <u>6.599.874</u> | <u>6.415.703</u> |
| | ----- | ----- |
| Langfristet gæld: | | |
| Prioritetsgæld | <u>7.430.375</u> | <u>7.774.761</u> |
| <u>Langfristet gæld i alt</u> | <u>7.430.375</u> | <u>7.774.761</u> |
| | ----- | ----- |
| Kortfristet gæld: | | |
| Kortfristet del af prioritetsgæld . | 344.143 | 332.854 |
| Depositum | 829.927 | 812.057 |
| Forudbetalt leje | 24.049 | 24.049 |
| Selskabsskat | 547.511 | 341.651 |
| Kreditorer | 257.705 | 33.200 |
| Mellemregning, A/S Hotel Frederiksdal | <u>816.416</u> | <u>816.416</u> |
| <u>Kortfristet gæld i alt</u> | <u>2.819.751</u> | <u>2.360.227</u> |
| | ----- | ----- |
| <u>Gæld i alt</u> | <u>10.250.126</u> | <u>10.134.988</u> |
| | ----- | ----- |
| Passiver i alt | <u>50.487.982</u> | <u>48.742.008</u> |
| | ===== | ===== |

4 **Nærtstående parter**5 **Pantsætninger og eventualforpligtelser**

1 - Resultat af udlejningsvirksomhed:

Selskabet har ikke ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.

2 - Skat af årets resultat:

Den skattepligtige indkomst er opgjort til kr. 935.728.

Der påhviler selskabet udskudt skat på kr. 6.599.874 ved afhændelse af bygningerne til bogført værdi.

Årets regulering af udskudt skat udgør kr. 184.171.

Den samlede skat specificeres således:

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Beregnet skat af årets resultat | 205.860 |
| Regulering udskudt skat | 184.171 |
| Regulering tidligere år | 0 |
| | <u>390.031</u> |
| | ===== |

3 - Materielle anlægsaktiver:

| | <u>Grunde og bygninger</u> |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Anskaffelsesværdi: | |
| Saldo primo | 10.601.608 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets afskrivninger | <u>125.228</u> |
| | 10.476.380 |
| | ----- |
| Opskrivning: | |
| Saldo primo | 24.872.891 |
| Årets regulering | <u>836.749</u> |
| | 25.709.640 |
| | ----- |
| Bogført værdi ultimo | 36.186.020 |
| | ===== |

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 43.000.000.

4 - Nærtstående parter:Bestemmende indflydelse:

Danmarks Lærerforening, Vandkunsten 12, 1467 København K.

Mellemregning med Danmarks Lærerforening renteberegnes med Lån & Spar Bank A/S gennemsnitlige pengemarkedsrente.

5 - Pantsætninger og eventualforpligtelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Regitze Maria Flannov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-172564036790

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-05-11 12:25:24Z

NEM ID 

Thomas Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-424265542402

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-05-11 12:56:59Z

NEM ID 

Bo Holmsgaard

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-952939559941

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-05-11 14:05:41Z

NEM ID 

Morten Kvist Refskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-759250591533

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-05-12 05:36:15Z

NEM ID 

Gordon Ørskov Madsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-127397709992

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-05-12 20:29:16Z

NEM ID 

Dorte Lange

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-108636840474

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-05-14 04:35:18Z

NEM ID 

Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-05-14 07:02:33Z

NEM ID 

Bo Holmsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-952939559941

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-05-16 06:45:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GHUN1-6W3JN-P6J5V-EFG80-WD4ZA-ZODMO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>