

# **K/S Fredericiagade 84**

Strandvejen 102 E, 2900 Hellerup

CVR-nr. 39 21 55 86

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2020.

---

**Peter Alexis Georg Jein**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Fredericiagade 84.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. juni 2020

### Bestyrelse

Peter Alexis Georg Jein

Laura Rosholm

Lars Henning Brammer

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i K/S Fredericiagade 84

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fredericiagade 84 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 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 (IESBA's 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. Fejlinformationer 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 væsentlig 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 22. juni 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Martin S. Haaning**

statsautoriseret revisor  
mne32793

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Fredericiagade 84 Strandvejen 102 E 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 39 21 55 86
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Alexis Georg Jein Laura Rosholm Lars Henning Brammer
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Fredericiagade 84 IVS
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Inter Ejendomme ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har tidligere været at eje andele af ejendommen Fredericiagade 84, 1310 København K. Endvidere har det været selskabets formål at påtage sig kautionsforpligtelser over for finansielle aftaler og kontrakter af enhver art indgået med Komplementarselskabet Fredericiagade 84 IVS som debitor.

Virksomheden har i regnskabsåret frasolgt ejendommen Fredericiagade 84, 1310 København K hvorved alle forpligtelser og kautioner er ophørt ved regnskabsårets udgang. Ledelsen arbejder med en plan for virksomhedens fremtidige aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 953.544 kr. mod 235.294 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 173.120 kr. mod -399.889 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Fredericiagade 84 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende udlejningsejendommen samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende udlejningsejendom

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	15-50 år

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

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2019</u>	<u>4/1 - 31/12 2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>953.544</b>	<b>235.294</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-253.769	-296.064
<b>Driftsresultat</b>	<b>699.775</b>	<b>-60.770</b>
Andre finansielle indtægter	68.667	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-595.322	-339.119
<b>Årets resultat</b>	<b>173.120</b>	<b>-399.889</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	173.120	0
Disponeret fra overført resultat	0	-399.889
<b>Disponeret i alt</b>	<b>173.120</b>	<b>-399.889</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	0	33.067.704
Materielle anlægsaktiver i alt	0	33.067.704
Andre tilgodehavender	15.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	15.000.000	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.000.000</b>	<b>33.067.704</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.213	0
Andre tilgodehavender	164.941	0
Periodeafgrænsningsposter	3.214	3.533
Tilgodehavender i alt	169.368	3.533
Likvide beholdninger	218.081	365.575
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>387.449</b>	<b>369.108</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.387.449</b>	<b>33.436.812</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Overført resultat	-226.769	-399.889
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-226.769</b>	<b>-399.889</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	0	6.596.333
	Gæld til pengeinstitutter	85.586	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>85.586</u>	<u>6.596.333</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	230.666
	Gæld til pengeinstitutter	0	11.548.444
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	336.897
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.503.632	15.100.611
	Anden gæld	25.000	23.750
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.528.632</u>	<u>27.240.368</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.614.218</u></b>	<b><u>33.836.701</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.387.449</u></b>	<b><u>33.436.812</u></b>
5	<b>Eventualposter</b>		
6	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

	1/1 - 31/12 2019	4/1 - 31/12 2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	303.058	180.101
Andre finansielle omkostninger	292.264	159.018
	<b>595.322</b>	<b>339.119</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	33.363.768	0
Tilgang i årets løb	0	33.363.768
Afgang i årets løb	-33.363.768	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>33.363.768</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-296.064	0
Årets afskrivninger	-253.769	-296.064
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	549.833	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>-296.064</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>33.067.704</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	-399.889	0
Årets overførte overskud eller underskud	173.120	-399.889
	<b>-226.769</b>	<b>-399.889</b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	6.826.999
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-230.666
	<b>0</b>	<b>6.596.333</b>

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabets pengeinstitut har afgivet finansgaranti på 18.275 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Intertrade Holding ApS, CVR-nr. 20868902 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 6. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Intertrade Holding ApS, Adresse Strandvejen 102 E, 6. 2900 Hellerup.



# 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.”

## Peter Alexis Georg Jein

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-224301049863

IP: 5.83.xxx.xxx

2020-06-23 10:09:59Z

NEM ID 

## Laura Rosholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-292823087654

IP: 94.18.xxx.xxx

2020-06-23 11:26:45Z

NEM ID 

## Lars Henning Brammer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-196686077553

IP: 5.83.xxx.xxx

2020-06-29 09:59:17Z

NEM ID 

## Martin Seidelin Haaning

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-951066361257

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-06-29 11:04:18Z

NEM ID 

## Peter Alexis Georg Jein

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-224301049863

IP: 5.83.xxx.xxx

2020-06-29 12:54:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WZQEYV-2HIQ4-BETGO-VNKD3-CNKAQ-EY0WY

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>