

## **Ejendommen Frederikssundvej ApS**

Bredgade 23 C

4000 Roskilde

CVR-nr. 39681994

## **Årsrapport for 2019**

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-06-2020

---

Alf Bjarne Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for Ejendommen Frederikssundvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 26-06-2020

### Direktion

Alf Bjarne Larsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Frederikssundvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Frederikssundvej ApS for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Brøndby, den 26-06-2020

### **ASSET**

#### **Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 34901694

Jan Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
mne9096

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendommen Frederikssundvej ApS Bredgade 23 C 4000 Roskilde
CVR-nr.	39681994
Stiftelsesdato	14-06-2018
Hjemsted	Roskilde
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Alf Bjarne Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	ASSET Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Kirkebjerg Parkvej 12 2605 Brøndby
CVR-nr.	34901694

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 9,8 mio. DKK. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsætte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets akutte afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio. DKK, jf. omtale heraf i regnskabsnote 3.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på 1.816.636 DKK, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på 10.364.438 DKK, og en egenkapital på 5.715.077 DKK.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Frederikssundvej ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt 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 konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt nettoprovenu ved salg heraf.

#### Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål repræsenterer årets driftsomkostninger fra investeringsejendomme samt omkostninger, der afholdes for at erhverve indtægten.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>239.570</b>	<b>102.092</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.130.000	5.308.598
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.369.570</b>	<b>5.410.690</b>
Finansielle indtægter		6.897	4.234
Andre finansielle omkostninger		-47.141	-39.449
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.329.326</b>	<b>5.375.474</b>
Skat af årets resultat	2	-512.690	-1.633.372
<b>Årets resultat</b>		<b>1.816.636</b>	<b>3.742.102</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overkurs ved emission		0	-1.096.605
Overført resultat		1.816.636	4.838.707
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.816.636</b>	<b>3.742.102</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	9.880.000	7.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.880.000</b>	<b>7.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.880.000</b>	<b>7.750.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.043	91.384
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		380.747	270.513
<b>Tilgodehavender</b>		<b>407.790</b>	<b>361.897</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76.649</b>	<b>69.269</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>484.438</b>	<b>431.166</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.364.438</b>	<b>8.181.166</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.665.077	5.052.174
<b>Egenkapital</b>	4	<b>5.715.077</b>	<b>5.102.174</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.094.120	1.622.064
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.094.120</b>	<b>1.622.064</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.269.333	1.111.754
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.269.333</b>	<b>1.111.754</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	31.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser		234.223	292.377
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		41.772	11.625
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.913	10.026
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>285.908</b>	<b>345.174</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.555.242</b>	<b>1.456.928</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.364.438</b>	<b>8.181.166</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Personalemkostninger</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	40.634	11.308
Ændring i udskudt skat	472.056	1.622.064
	<b>512.690</b>	<b>1.633.372</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.441.402	2.441.402
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.441.402</b>	<b>2.441.402</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.308.598	0
Årets reguleringer	2.130.000	5.308.598
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.438.598</b>	<b>5.308.598</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.880.000</b>	<b>7.750.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af syv boligejendomme på i alt 406 m<sup>2</sup> beliggende i Brønshøj og én industri- og logistikejendomme på i alt 201 m<sup>2</sup> beliggende i Brønshøj.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskoneringsfaktorer (incl. 1,0 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Brønshøj 4,5 % - 5,5 % (vægtet gennemsnit 5 %).
- Industri- og logistikejendomme beliggende i Brønshøj 4,5 % - 5,5 % (vægtet gennemsnit 5 %).

Den gennemsnitlige diskoneringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 6 % pr. 31.12.2019.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskoneringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskoneringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio. DKK.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskoneringsfaktor (eksklusiv inflation).

## Noter

2019

2018

**4. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskap		
	ital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	5.052.174	5.102.174
Forslag til årets resultatdisponering	0	1.816.636	1.816.636
	<b>50.000</b>	<b>6.868.810</b>	<b>6.918.810</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 2 år.

**5. Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af de diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktorerne med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio. DKK, jf. omtale heraf i note 3.

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Alf Bjarne Larsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut og pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger samt kraftvarmeanlæg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 9.880 t.kr., i form af realkreditpantebrev på 3.615 t.kr. samt afgiftspantebrev på 203 t.kr.