

Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS

De Conincksvej 11, 2840 Holte
CVR-nr. 75 39 03 19

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.06.19

Søren Bendixen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabet

Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS
De Conincksvej 11
2840 Holte
Hjemsted: Holte
CVR-nr.: 75 39 03 19
Stiftet: 15. oktober 1984
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
34. regnskabsår

Direktion

Søren Bendixen

Bestyrelse

Kathrine Barbro Bendixen
Søren Bendixen
Janne Anette Mikkelsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Fredericiagade Holding ApS, Rudersdal

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 11. juni 2019

Direktionen

Søren Bendixen

Bestyrelsen

Kathrine Barbro Bendixen

Søren Bendixen

Janne Anette Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang 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 årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 11. juni 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9405

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 7.889.836 mod DKK 373.000 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.352.209.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Dagsværdien for udlejede ejerlejligheder er opgjort ud fra en forventet salgsværdi reduceret for at lejlighederne skal frigøres for lejemaal. Dagsværdien er opgjort på baggrund af et købstilbudt på en andel af udlejningslejlighederne og kapitalværdien af de forventede nettolejeindtægter på de øvrige lejligheder. Årets dagsværdiregulering på TDKK 8.370 bundes i et købstilbuddet for en andel af selskabets udlejningslejligheder.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2018 DKK	2017 t.DKK
	Bruttofortjeneste	650.253	1.368
1	Personaleomkostninger	950.000	-1.475
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.600.253	-107
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.600.253	-107
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.370.000	640
	Resultat af primær drift	9.970.253	533
2	Finansielle indtægter	220.263	82
3	Finansielle omkostninger	-88.147	-117
	Resultat før skat	10.102.369	498
4	Skat af årets resultat	-2.212.533	-125
	Årets resultat	7.889.836	373
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	7.889.836	373
	I alt	7.889.836	373

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	30.599.274	22.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	30.599.274	22.000
	Anlægsaktiver i alt	30.599.274	22.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.708	93
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	130.150	0
	Andre tilgodehavender	7.226.980	7.660
6	Tilgodehavender i alt	7.476.838	7.753
	Omsætningsaktiver i alt	7.476.838	7.753
	Aktiver i alt	38.076.112	29.753

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	300.000	300
	Overført resultat	22.052.209	14.162
	Egenkapital i alt	22.352.209	14.462
	Hensættelser til udskudt skat	5.084.301	3.217
	Hensatte forpligtelser i alt	5.084.301	3.217
7	Gæld til realkreditinstitutter	7.790.326	8.196
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.790.326	8.196
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	482.057	531
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.140	49
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.821	59
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.933	0
	Deposita	271.559	283
	Selskabsskat	345.026	2
	Anden gæld	1.646.740	2.954
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.849.276	3.878
	Gældsforpligtelser i alt	10.639.602	12.074
	Passiver i alt	38.076.112	29.753

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	300.000	13.789.493
Forslag til resultatdisponering	0	372.880
Saldo pr. 31.12.17	300.000	14.162.373
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	300.000	14.162.373
Forslag til resultatdisponering	0	7.889.836
Saldo pr. 31.12.18	300.000	22.052.209

	2018 DKK	2017 t.DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	-950.000	1.475
I alt	-950.000	1.475
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	2
2. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	638	0
Øvrige finansielle indtægter	219.625	82
I alt	220.263	82
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	88.147	98
Øvrige finansielle omkostninger	0	19
I alt	88.147	117
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	345.026	2
Årets regulering af udskudt skat	1.867.507	123
I alt	2.212.533	125

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	6.699.588
Tilgang i året	229.275
Kostpris pr. 31.12.18	6.928.863
Opskrivninger pr. 01.01.18	15.516.731
Opskrivninger i året	8.370.000
Opskrivninger pr. 31.12.18	23.886.731
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-216.320
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-216.320
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	30.599.274
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	6.712.543

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	31.12.18	31.12.17
	DKK	t.DKK

6. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	7.324.143	7.585
---	-----------	-------

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.18 DKK	Gæld i alt 31.12.17 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	482.057	5.041.542	8.272.383	8.727
I alt	482.057	5.041.542	8.272.383	8.727

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Fredericiagade Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.727 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.552.

Udover ovennævnte gæld er der gæld i ejendommen på t.DKK 399, som bliver betalt af Staten (byfornyelseslån)

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Produktionsanlæg og maskiner	50	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter produktionsanlæg og maskiner.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.