

Ejendomsselskabet Frederiksberg ApS

Nyvej 16C, st

1851 Frederiksberg

CVR-nr. 75914512

Årsrapport 2018/19

36. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. oktober 2019

Sten Ekman
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Frederiksberg 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. oktober 2019

Direktion

Sten Ekman
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Frederiksberg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksberg ApS for regnskabsåret 2018/19, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Ejendomsselskabet Frederiksberg ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Brøndby, den 15. oktober 2019

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Heine Thomsen
Statsautoriseret revisor
mne11694

Ejendomsselskabet Frederiksberg ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Frederiksberg ApS Nyvej 16C, st 1851 Frederiksberg
Telefon	40439739
E-mail	stnekman@live.dk
CVR-nr.	75914512
Stiftelsesdato	12. juni 1984
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Sten Ekman, Direktør
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 1851 Frederiksberg C CVR-nr.: 29198535

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 946.552, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 31.782.074, og en egenkapital på kr. 11.461.001.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksberg ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindestående.

Egenkapital

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

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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 betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		2.593.607	1.846.562
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-504.436	-504.436
Driftsresultat		2.089.171	1.342.126
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	-111.031	1.111.350
Finansielle indtægter		11.264	13.173
Finansielle omkostninger	2	-595.841	-646.150
Resultat før skat		1.393.563	1.820.499
Skat af årets resultat	3	-447.011	-248.505
Årets resultat		946.552	1.571.994
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		108.000	108.000
Overført resultat		838.552	1.463.994
		946.552	1.571.994

Ejendomsselskabet Frederiksberg ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	24.697.673	25.202.109
Materielle anlægsaktiver		24.697.673	25.202.109
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	2.875.689	2.886.205
Udskudte skatteaktiver	8	97.294	121.655
Finansielle anlægsaktiver		2.972.983	3.007.860
Anlægsaktiver		27.670.656	28.209.969
Andre tilgodehavender	9	2.502.463	2.404.465
Periodeafgrænsningsposter		42.562	44.883
Tilgodehavender		2.545.025	2.449.349
Likvide beholdninger		1.566.392	1.599.221
Omsætningsaktiver		4.111.418	4.048.570
Aktiver		31.782.074	32.258.539

Ejendomsselskabet Frederiksberg ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		201.000	201.000
Overført resultat		11.152.001	10.313.449
Udbytte for regnskabsåret		108.000	108.000
Egenkapital	10, 11	11.461.001	10.622.449
Gæld til kreditinstitutter		8.227.017	9.595.647
Selskabsskat		353.948	37.894
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	12	9.043.856	9.042.074
Deposita		1.597.266	1.485.454
Langfristede gældsforpligtelser	13	19.222.086	20.161.069
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		424.000	463.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		342.675	285.175
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	477.944
Selskabsskat		48.894	248.902
Anden gæld		283.418	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.098.987	1.475.021
Gældsforpligtelser		20.321.073	21.636.090
Passiver		31.782.074	32.258.539
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		
Indtægter fra kapitalandele i tilknyttet virksomhed	0	9.367
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomhed	-57.570	72.715
Regnskabsmæssige afskrivninger ejendom, ass. virksomhed	-53.461	-53.461
Regnskabsmæssig hensættelse på tilkn. virksomhed, tilbageført	0	1.082.729
	-111.031	1.111.350
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	30.735
Andre finansielle omkostninger	595.841	615.414
	595.841	646.149
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	24.361	35.176
Skat af årets resultat	420.948	212.894
Skat vedr. tidligere år	1.702	435
	447.011	248.505
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	33.369.573	33.369.573
Kostpris ultimo	33.369.573	33.369.573
Af- og nedskrivninger primo	-8.167.464	-7.663.028
Årets afskrivninger	-504.436	-504.436
Af- og nedskrivninger ultimo	-8.671.900	-8.167.464
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.697.673	25.202.109
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	0	905.547
Afgang i årets løb	0	-905.547
Kostpris ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-905.547
Årets op- og nedskrivninger	0	905.547
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Kapitalandelene blev afviklet i regnskabsåret 2017/18.

Noter

	2018/19	2017/18
6. Kapitalandele i associerede virksomheder (I/S)		
Kostpris primo	2.557.682	2.636.682
Afgang i årets løb (posterings på mellemregning)	100.515	-79.000
Kostpris ultimo	2.658.197	2.557.682
Opskrivninger primo	328.523	309.269
Årets resultat	-57.570	72.715
Regnskabsmæssig afskrivning bygning	-53.461	-53.461
Opskrivninger ultimo	217.492	328.523
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.875.689	2.886.205

I den regnskabsmæssige værdi indgår også mellemregning med I/S.

7. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

<i>Associerede virksomheder</i>			Egenkapital	Resultat
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	50 %	50 %
I/S Håbets Allé 19	København	50,00	431.340	-111.031
			431.340	-111.031

Regnskabsafslutning for associeret virksomhed er pr. 31. december 2018.

8. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv, vedrørende materielle anlægsaktiver	97.294	121.655
--	--------	---------

9. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	2.502.464	2.404.464
	2.502.464	2.404.464

Under andre tilgodehavender indgår i år 2.429 t. kr. mod 2.202 t. kr. sidste år vedrørende indestående i Grundejernes Investeringsfond (§ 18b). Indeståendet kan kun komme til selskabets disposition under særlige omstændigheder.

Noter

2018/19

2017/18

10. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af nom. 201 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

Virksomhedskapital	201.000	201.000
	201.000	201.000

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

11. Egenkapitalopgørelse

	Primo	Udbetalt udbytte	Overført resultat	Ultimo
Virksomhedskapital	201.000	0	0	201.000
Overført resultat	10.313.449	0	838.552	11.152.001
Udbytte for regnskabsåret	108.000	-108.000	108.000	108.000
	10.622.449	-108.000	946.552	11.461.001

12. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse omfatter mellemregning med selskabets anpartshaver. Anpartshaveren har givet erklæring om at træde tilbage for selskabets øvrige kreditorer, og i øvrigt ikke hæve sit tilgodehavende i selskabet førhen der er likviditet hertil, og at det er økonomisk forsvarligt. Erklæringen er gældende til den 31. december 2020, hvor aftalen skal genforhandles.

13. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.227.017	424.000	6.891.477
Selskabsskat	353.948	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.043.856	0	0
Deposita	1.597.266	0	0
	19.222.087	424.000	6.891.477

Noter

2018/19

2017/18

14. Eventualforpligtelser

Selskabets vedligeholdelseskonto efter boligreguleringslovens §18 udgør 0 t.kr. og efter §18b 2.429 t. kr. pr 31. december 2018.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig nogle forpligtelser ud over det for branchen normale.

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til kreditinstitutter er sikret ved pant i grunde og bygninger, som regnskabsmæssigt udgør t.kr. 24.698.