

## **Frederiksborg Ejendomme 2 ApS**

Vadestedet 1 1., 4700 Næstved

**CVR-nr. 40 57 94 94**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15. juni 2021

---

Tom Gunnar Høeg  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Frederiksborg Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 15. juni 2021

### Direktion

Tom Gunnar Høeg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Frederiksborg Ejendomme 2 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Frederiksborg Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 15. juni 2021

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Frederiksborg Ejendomme 2 ApS Vadestedet 1 1. 4700 Næstved CVR-nr.: 40 57 94 94 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 12. juni 2019 Hjemsted: Næstved
Direktion	Tom Gunnar Høeg
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og besidde kapitalandele i andre selskaber, værdipapirer samt hermed tilknyttet virksomhed. Selskabets hovedaktivitet består endvidere i at udvikle fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 31.203.856, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 69.162.739.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
		kr. (12 mdr.)	kr. (6 mdr.)
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.311.972</b>	<b>-966.218</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		41.966.058	40.822.164
Finansielle omkostninger		-9.450.230	-1.937.063
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.203.856</b>	<b>37.918.883</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>31.203.856</b>	<b>37.918.883</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		41.966.058	40.822.164
Overført resultat		-10.762.202	-2.903.281
		<b>31.203.856</b>	<b>37.918.883</b>

## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	115.788.222	65.822.164
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>115.788.222</b>	<b>65.822.164</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>115.788.222</b>	<b>65.822.164</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.063.250	0
Andre tilgodehavender		222.905	195.548
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.286.155</b>	<b>195.548</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.938.169</b>	<b>4.297.529</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>16.224.324</b>	<b>4.493.077</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>132.012.546</b>	<b>70.315.241</b>



## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		82.788.222	40.822.164
Overført resultat		-13.665.483	-2.903.281
<b>Egenkapital</b>		<b>69.162.739</b>	<b>37.958.883</b>
Andre kreditinstitutter		44.473.798	26.132.387
Anden gæld		11.336.153	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>55.809.951</b>	<b>26.132.387</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.248.063	4.039.594
Anden gæld		2.791.793	2.184.377
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.039.856</b>	<b>6.223.971</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>62.849.807</b>	<b>32.356.358</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>132.012.546</b>	<b>70.315.241</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	40.822.164	-2.903.281	37.958.883
Årets resultat	0	41.966.058	-10.762.202	31.203.856
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>82.788.222</b>	<b>-13.665.483</b>	<b>69.162.739</b>

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	25.000.000	0
Tilgang i årets løb	8.000.000	25.000.000
Kostpris 31. december	<u>33.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	40.822.164	0
Årets resultat	36.250.050	40.822.164
Årets opskrivninger	5.716.008	0
Værdireguleringer 31. december	<u>82.788.222</u>	<u>40.822.164</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>115.788.222</u></b>	<b><u>65.822.164</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Gallerierne Hillerød A/S	Næstved	100%
Frederiksborg Ejendomme ApS	Næstved	100%

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	26.132.387	44.473.798	0	0
Anden gæld	0	11.336.153	0	0
	<b><u>26.132.387</u></b>	<b><u>55.809.951</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sarofie Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 48 mio. kr., er der givet pant i kapitalandele i datterselskabet, Gallerierne Hillerød A/S, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 102 mio. kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksborg Ejendomme 2 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Frederiksborg Ejendomme 2 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.