

FRIHAVNENS VÆRKSTEDSCENTER APS

Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr. 27 28 08 54

**Årsrapport for perioden
1. juli 2023 til 30. juni 2024**
(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17. december 2024

Claus Høxbro
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for FRIHAVNENS VÆRKSTEDSCENTER 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. december 2024

Direktion

Klaus Kastbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i FRIHAVNENS VÆRKSTEDSCENTER APS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FRIHAVNENS VÆRKSTEDSCENTER APS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

Konklusion

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 17. december 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet

FRIHAVNENS VÆRKSTEDSCENTER APS
Kalkbrænderiløbskaj 4
2100 København Ø

CVR-nr.: 27 28 08 54

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 4. august 2003

Hjemsted: København

Direktion

Klaus Kastbjerg

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Investerings ejendommen består af en udviklings ejendom beliggende i Storkøbenhavn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 5.081.390, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 130.001.

Investerings ejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2024 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav, ejendommens særlige beskaffenhed (bygning på lejet grund), indgået lejekontrakt, områdets udviklingshorisont, og andre forhold. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investerings ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten "investerings ejendom"

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FRIHAVNENS VÆRKSTEDSCENTER APS for 2023/24 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

Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Værdiregulering baseres på fremtidig driftsafkast, og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendom

Investeringsjendom måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendom omfatter investering i bygninger på lejet grund, der måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsjendom, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> t.kr.
Bruttoresultat		-105.961	842
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-105.961	842
Værdiregulering af investeringsejendom	2	<u>-6.399.999</u>	<u>-2.532</u>
Resultat før finansielle poster		-6.505.960	-1.690
Finansielle omkostninger	3	<u>-8.643</u>	<u>-8</u>
Resultat før skat		-6.514.603	-1.698
Skat af årets resultat	4	<u>1.433.213</u>	<u>374</u>
Årets resultat		<u>-5.081.390</u>	<u>-1.324</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	701
Overført resultat		<u>-5.081.390</u>	<u>-2.025</u>
		<u>-5.081.390</u>	<u>-1.324</u>

Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendom		0	6.399
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>6.399</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>6.399</u>
Tilgodehavender fra lejer		0	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		156.600	701
Andre tilgodehavender		222.354	0
Udskudt skatteaktiv		174.571	0
Periodeafgrænsningsposter		0	231
Tilgodehavender		<u>553.525</u>	<u>935</u>
Likvide beholdninger		<u>249.146</u>	<u>38</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>802.671</u>	<u>973</u>
Aktiver i alt		<u><u>802.671</u></u>	<u><u>7.372</u></u>

Balance pr. 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130
Overført resultat		1	3.881
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	701
Egenkapital		130.001	4.712
Hensættelse til udskudt skat		0	1.259
Hensatte forpligtelser i alt		0	1.259
Selskabsskat		0	163
Langfristede gældsforpligtelser		0	163
Periodeafgrænsningsposter		207.761	69
Leverandører af varer og tjenesteydelser		464.907	293
Anden gæld		2	67
Deposita		0	809
Kortfristede gældsforpligtelser		672.670	1.238
Gældsforpligtelser i alt		672.670	1.401
Passiver i alt		802.671	7.372
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	130.000	3.880.834	700.858	4.711.692
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.858	-700.858
Årets resultat	0	-5.081.390	0	-5.081.390
Tilskud fra koncern	0	1.200.557	0	1.200.557
Egenkapital 30. juni 2024	130.000	1	0	130.001

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdiregulering af investeringsejendom		
Værdiregulering af investeringsejendom	<u>-6.399.999</u>	<u>-2.532</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>-6.399.999</u>	<u>-2.532</u>
	<u>-6.399.999</u>	<u>-2.532</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>8.643</u>	<u>8</u>
	<u>8.643</u>	<u>8</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	163
Regulering af udskudt skat	<u>-1.433.213</u>	<u>-537</u>
	<u>-1.433.213</u>	<u>-374</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Unionkul Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor gæld til pengeinstitut i tilknyttede virksomheder, maksimalt t.kr. 8.200.

Selskabet har stillet garantier for t.kr. 295.