



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FIRE EATER EJENDOMME APS**  
**SØHOLMSVEJ 8, 3460 BIRKERØD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juli 2021

---

Christine Frydenberg

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Fire Eater Ejendomme ApS Søholmsvej 8 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 21 40 56 04 Stiftet: 1. oktober 1998 Hjemsted: Birkerød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christine Frydenberg
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Fire Eater Ejendomme 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 1. juli 2021

Direktion:

---

Christine Frydenberg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Fire Eater Ejendomme ApS*

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 1. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16537

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter i det forløbne regnskabsår har været at eje og administrere fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har endvidere i året besluttet at opskrive en ejendom til dagsværdi med 5.922 t.kr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabet eller selskabets fortsatte drift.

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabet fortsætter med uændret aktivitet i det kommende regnskabsår, og leverer dermed et resultat på niveau med dette regnskabsår.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.602.322</b>	<b>1.668.103</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.085.921	-1.083.916
Af- og nedskrivninger.....		-199.813	-202.488
Andre driftsomkostninger.....		-24.077	-7.996.211
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>292.511</b>	<b>-7.614.512</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	2
Andre finansielle omkostninger.....	3	-99.732	-83.159
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>192.779</b>	<b>-7.697.669</b>
Skat af årets resultat.....	4	-42.412	-66.394
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>150.367</b>	<b>-7.764.063</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		150.367	-7.764.063
<b>I ALT</b> .....		<b>150.367</b>	<b>-7.764.063</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		17.890.593	17.561.444
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		103.163	105.021
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>17.993.756</b>	<b>17.666.465</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.993.756</b>	<b>17.666.465</b>
Likvider.....		5.065.497	2.673.644
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.065.497</b>	<b>2.673.644</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.059.253</b>	<b>20.340.109</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		132.157	132.157
Reserve for opskrivninger.....		6.454.214	4.368.000
Overført overskud.....		-2.361.716	-2.512.084
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.224.655</b>	<b>1.988.073</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.095.527	2.464.696
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.095.527</b>	<b>2.464.696</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.739.895	8.182.514
Anden gæld.....		353.650	353.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>8.093.545</b>	<b>8.536.164</b>
Gæld til realkredit & pengeinstitutter.....		453.017	459.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.500	28.625
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.577.434	6.577.434
Anden gæld.....		588.575	285.240
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.645.526</b>	<b>7.351.176</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.739.071</b>	<b>15.887.340</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.059.253</b>	<b>20.340.109</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	132.157	4.368.000	-2.512.083	1.988.074
Forslag til resultatdisponering.....		2.674.633	150.367	2.825.000
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-588.419		-588.419
Egenkapital 31. december 2020.....	132.157	6.454.214	-2.361.716	4.224.655

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	1.069.864	1.078.864	
Pensioner.....	12.408	3.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.058	1.644	
Andre personaleomkostninger.....	1.591	0	
	<b>1.085.921</b>	<b>1.083.916</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	2	
	0	2	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	99.732	83.159	
	<b>99.732</b>	<b>83.159</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	42.412	66.394	
	<b>42.412</b>	<b>66.394</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....	16.916.685	394.133	
Tilgang.....	345.000	0	
Afgang.....	-2.516.660	0	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>14.745.025</b>	<b>394.133</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	5.600.000	0	
Årets opskrivninger.....	2.674.633	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>8.274.633</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	4.955.241	289.112	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-7.583	0	
Årets afskrivninger.....	181.407	1.858	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>5.129.065</b>	<b>290.970</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>17.890.593</b>	<b>103.163</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	9.615.960		
Tekstafsnit			

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>5</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.192.912	453.017	5.920.080	8.642.391	
Anden gæld.....	353.650	0	0	353.650	
	<b>8.546.562</b>	<b>453.017</b>	<b>5.920.080</b>	<b>8.996.041</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på 10.000 tkr. i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på i alt 21.138 tkr. pr. 31. december 2020.					
<b>Særlige poster</b>					<b>8</b>
Tab ved salg af ejendom.....			24.077	0	
			<b>24.077</b>	<b>0</b>	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fire Eater Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi.

Beregningen af dagsværdi sker efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet afkastkrav. Driftsafkast er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

Opskrivninger bindes på en særlig reserve benævnt ”opskrivningshenlæggelser”, der ikke kan benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Udskudte skatteforpligtelser som følge af opskrivningen indregnes som en hensat forpligtelse med modregning i opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Ved realisation af det opskrevne aktiv overføres opskrivningshenlæggelsen direkte via egenkapitalen til fondens frie reserver.

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-50 år	0-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.