



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. maj 2024

Christine Frydenberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fire Eater Ejendomme ApS Søholmsvej 8 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 21 40 56 04 Stiftet: 1. oktober 1998 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torbjørn Gerner Laursen Christine Frydenberg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fire Eater Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 21. maj 2024

Direktion:

Torbjørn Gerner Laursen

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 2023 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 21. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen har kontor- og logistikarealer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et resultat på -469.755 kr. og egenkapitalen udgør 2.181.723 kr. pr. 31. december 2023.

Investeringsejendommen indregnes efter årsregnskabslovens § 41 og der anvendes en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien på investeringsejendommen. Som følge heraf er der en almindelig iboende risiko vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendommen, herunder vurdering af afkastsats for kontor- og logistikarealerne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.605.706	1.428.973
Personaleomkostninger.....	1	-1.192.552	-1.292.694
Af- og nedskrivninger.....		-691.822	-673.681
DRIFTSRESULTAT		-278.668	-537.402
Andre finansielle indtægter.....		369	0
Andre finansielle omkostninger.....		-277.325	-299.243
RESULTAT FØR SKAT		-555.624	-836.645
Skat af årets resultat.....	2	85.869	145.268
ÅRETS RESULTAT		-469.755	-691.377
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-469.755	-691.377
I ALT		-469.755	-691.377

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		16.431.985	16.872.018
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		278.300	345.349
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.710.285	17.217.367
Andre værdipapirer.....		350.863	201.334
Finansielle anlægsaktiver.....	4	350.863	201.334
ANLÆGSAKTIVER.....		17.061.148	17.418.701
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	323.421	308.910
Værdipapirer og kapitalandele.....		323.421	308.910
Likvider.....		1.413.142	1.943.248
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.736.563	2.252.158
AKTIVER.....		18.797.711	19.670.859
PASSIVER			
Anpartskapital.....		132.158	132.158
Reserve for opskrivninger.....		6.066.960	6.361.537
Overført overskud.....		-4.017.395	-3.878.625
EGENKAPITAL.....		2.181.723	2.615.070
Hensættelse til udskudt skat.....		2.523.707	2.645.984
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.523.707	2.645.984
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.373.601	6.828.076
Anden gæld.....		353.650	353.650
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.727.251	7.181.726
Gæld til realkredit & pengeinstitutter.....		454.475	455.430
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.577.434	6.577.434
Anden gæld.....		333.121	195.215
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.365.030	7.228.079
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.092.281	14.409.805
PASSIVER.....		18.797.711	19.670.859
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	132.158	6.361.537	-3.878.625	2.615.070
Forslag til resultatdisponering.....			-469.755	-469.755
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-330.985	330.985	0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		36.408		36.408
Egenkapital 31. december 2023.....	132.158	6.066.960	-4.017.395	2.181.723

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	1.078.864	1.078.864	
Pensioner.....	111.408	111.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.280	2.422	
Andre personaleomkostninger.....	0	100.000	
	1.192.552	1.292.694	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-85.869	-145.268	
	-85.869	-145.268	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
kr.	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....	14.745.025	774.133	
Tilgang.....	160.000	0	
Kostpris 31. december 2023.....	14.905.025	774.133	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	8.274.633	0	
Årets opskrivninger.....	-330.984	0	
Opskrivninger 31. december 2023.....	7.943.649	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	6.147.640	428.784	
Årets afskrivninger.....	269.049	67.049	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	6.416.689	495.833	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	16.431.985	278.300	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	8.488.338		

Investeringsejendommen er en kontor- og logistikejendom beliggende i Hillerød og er fuldt udlejet på en 10-årig lejekontrakt til tredjemand. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien fastsættes med udgangspunkt i investeringsejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet afkastkrav. Driftsafkast er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav for kontorarealerne med 5,88% og for logistikarealerne er der anvendt et afkastkrav på 6,50%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold for ejendomsmarkedet, herunder arealernes stand og beliggenhed. Afkastkravene svarer til de generelle afkastkrav for kontor- og logistikejendomme i Hillerød.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					4
kr.				Andre værdi- papirer	
Kostpris 1. januar 2023.....				201.334	
Tilgang.....				149.529	
Kostpris 31. december 2023.....				350.863	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				350.863	
Andre værdipapirer og kapitalandele					5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Børsnoterede værdipapirer	
Dagsværdi 31. december 2023.....				323.421	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				-84.528	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.828.076	454.475	4.565.219	7.283.506	
Anden gæld.....	353.650	0	0	353.650	
	7.181.726	454.475	4.565.219	7.637.156	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på 10.000.000 kr. i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på i alt 16.431.985 kr. pr. 31. december 2023.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fire Eater Ejendomme ApS for 2023 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 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.

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 af årets resultat

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Andre værdipapirer måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 acontoskatte.

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.