



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. marts 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 28. marts 2023

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 2022 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 28. marts 2023

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 -691.377 kr. og egenkapitalen udgør 2.615.070 kr. pr. 31. december 2022.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.428.973	606.175
Personaleomkostninger.....	1	-1.292.694	-1.222.982
Af- og nedskrivninger.....		-673.681	-498.665
DRIFTSRESULTAT		-537.402	-1.115.472
Andre finansielle omkostninger.....		-299.243	-107.011
RESULTAT FØR SKAT		-836.645	-1.222.483
Skat af årets resultat.....	2	145.268	231.459
ÅRETS RESULTAT		-691.377	-991.024
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-691.377	-991.024
I ALT		-691.377	-991.024

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		16.872.018	17.464.052
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		345.349	414.256
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.217.367	17.878.308
Andre værdipapirer.....		201.334	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	201.334	0
ANLÆGSAKTIVER.....		17.418.701	17.878.308
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	308.910	0
Værdipapirer.....		308.910	0
Likvider.....		1.943.248	3.065.065
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.252.158	3.065.065
AKTIVER.....		19.670.859	20.943.373
PASSIVER			
Selskabskapital.....		132.158	132.158
Reserve for opskrivninger.....		6.361.537	6.325.129
Overført overskud.....		-3.878.625	-3.187.248
EGENKAPITAL.....		2.615.070	3.270.039
Hensættelse til udskudt skat.....		2.645.984	2.827.660
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.645.984	2.827.660
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.828.076	7.283.506
Anden gæld.....		353.650	353.650
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.181.726	7.637.156
Gæld til realkredit & pengeinstitutter.....		455.430	456.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	27.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.577.434	6.577.434
Anden gæld.....		195.215	147.196
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.228.079	7.208.518
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.409.805	14.845.674
PASSIVER.....		19.670.859	20.943.373
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	132.158	6.325.129	-3.187.248	3.270.039
Forslag til resultatdisponering.....			-691.377	-691.377
Skat af egenkapitalbevægelser.....		36.408		36.408
Egenkapital 31. december 2022.....	132.158	6.361.537	-3.878.625	2.615.070

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	1.078.864	1.104.864	
Pensioner.....	111.408	115.808	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.422	2.310	
Andre personaleomkostninger.....	100.000	0	
	1.292.694	1.222.982	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-145.268	-231.459	
	-145.268	-231.459	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....	14.745.025	774.133	
Kostpris 31. december 2022.....	14.745.025	774.133	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	8.274.633	0	
Opskrivninger 31. december 2022.....	8.274.633	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	5.555.606	359.877	
Årets afskrivninger	592.034	68.907	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	6.147.640	428.784	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	16.872.018	345.349	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	8.762.879		

Investerings ejendommen er en kontor- og logistikejendom beliggende i Hillerød og er fuldt udlejet på en 10-årig lejekontrakt til tredjemand. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien fastsættes med udgangspunkt i investerings ejendommens 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 5,50% og for logistikarealerne er der anvendt et afkastkrav på 6,75%. 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
				Andre værdi- papirer	
Tilgang				201.334	
Kostpris 31. december 2022.....				201.334	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....				201.334	
Andre værdipapirer og kapitalandele					5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Børsnoterede værdipapirer	
Dagsværdi 31. december 2022.....				308.910	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				-196.105	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.283.506	455.430	5.014.941	7.739.894	
Anden gæld.....	353.650	0	0	353.650	
	7.637.156	455.430	5.014.941	8.093.544	
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 16.872.018 kr. pr. 31. december 2022.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fire Eater Ejendomme ApS for 2022 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. Optrævede 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. 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. Udsudte 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

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 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.