

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

EJENDOMSELSKABET FREDENS TORV ApS

Industriområdet 25

8732 Hovedgård

CVR-nr. 26 38 69 34

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 21/08 2024

Jens Kristian Olesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024	9
Balance pr. 30. april 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET FREDENS TORV ApS

Industriområdet 25

8732 Hovedgård

CVR-nr.: 26 38 69 34

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

Hjemsted: Horsens

Direktion

Kresten Anker Olesen, direktør

Jens Kristian Olesen, direktør

Revisor

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for EJENDOMSELSKABET FREDENS TORV 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. 30. april 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 21. august 2024

Direktion

Kresten Anker Olesen
direktør

Jens Kristian Olesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET FREDENS TORV ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET FREDENS TORV ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Horsens, den 21. august 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 88.429, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på kr. 16.210.122.

Årets resultat anses for værende som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET FREDENS TORV 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.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter vedligeholdelse, forsikring og skatter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		837.035	1.230.333
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(600.000)</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		237.035	1.230.333
Finansielle indtægter		148.594	228
Finansielle omkostninger		<u>(495.177)</u>	<u>(308.507)</u>
Resultat før skat		(109.548)	922.054
Skat af årets resultat	2	<u>21.119</u>	<u>(212.905)</u>
Årets resultat		<u>(88.429)</u>	<u>709.149</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(88.429)</u>	<u>709.149</u>
		<u>(88.429)</u>	<u>709.149</u>

Balance pr. 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>29.600.000</u>	<u>30.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>29.600.000</u>	<u>30.200.000</u>
Andre tilgodehavender	1,4	<u>348.147</u>	<u>457.678</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>348.147</u>	<u>457.678</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.948.147</u>	<u>30.657.678</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>1.930</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.930</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>931.875</u>	<u>838.405</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>933.805</u>	<u>838.405</u>
Aktiver i alt		<u>30.881.952</u>	<u>31.496.083</u>

Balance pr. 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdi af sikring		271.555	356.989
Overført resultat		<u>14.938.567</u>	<u>15.026.997</u>
Egenkapital	1	<u>16.210.122</u>	<u>16.383.986</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.174.093</u>	<u>2.292.943</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.174.093</u>	<u>2.292.943</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.049.891	10.049.891
Selskabsskat		<u>12.634</u>	<u>377.008</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>10.062.525</u>	<u>10.426.899</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.658	91.164
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.172.796	1.128.616
Selskabsskat		346.008	185.460
Anden gæld		56.624	163.775
Periodeafgrænsningsposter		229.179	222.217
Deposita		<u>567.947</u>	<u>601.023</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.435.212</u>	<u>2.392.255</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.497.737</u>	<u>12.819.154</u>
Passiver i alt		<u>30.881.952</u>	<u>31.496.083</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om dagsværdi	1		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023	1.000.000	356.989	15.026.996	16.383.985
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	(109.531)	0	(109.531)
Årets resultat	0	0	(88.429)	(88.429)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	24.097	0	24.097
Egenkapital 30. april 2024	1.000.000	271.555	14.938.567	16.210.122

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Renteswap		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>457.678</u>	<u>(388.450)</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>(109.531)</u>	<u>846.128</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>348.147</u>	<u>457.678</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	97.731	199.747
Årets udskudte skat	<u>(118.850)</u>	<u>13.158</u>
	<u>(21.119)</u>	<u>212.905</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2023	21.101.154
Kostpris 30. april 2024	21.101.154
Værdireguleringer 1. maj 2023	9.098.846
Årets værdireguleringer	(600.000)
Værdireguleringer 30. april 2024	8.498.846
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	29.600.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drift-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Investeringssejendommen består af en erhvervsejendom beliggende på Fredens Torv i Aarhus. Kvadratmeterprisen er opgjort til 1 t.kr. svarende til gældende markedsniveauer for de pågældende beliggenheder.

Ejendommen, som består af 16 lejemål, udgør driftsafkast 1.480 t.kr. som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 1.780 t.kr. Ved beregningen er der anvendt afkastkrav på 5 %

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, beliggenheden mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 14 af lejemålene. Der er indsat 4 % til tomgangslejen til at tage højde for lejeskift mv.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2024 er der anvendt afkastkrav på 5,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	(0,5) %	Basis	0,5 %
Ændringer i tomgang	kr.	kr.	kr.
Tomgang	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	32.888.889	29.600.000	26.909.091
Ændring i dagsværdi	3.288.889	0	(2.690.909)

Noter til årsrapporten

4 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. maj 2023	348.147
Kostpris 30. april 2024	348.147
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u>348.147</u>

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse. De indgåede renteswaps bytter variable renter (CIBOR 3M) med en fast rente i niveauet 2,26% og dækker en restgæld på 10.087 t.kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 5 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 30. april 2024, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. maj 2023</u>	<u>Gæld</u> <u>30. april 2024</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.049.891	10.049.891	0	9.884.597
Selskabsskat	377.008	12.634	0	0
	<u>10.426.899</u>	<u>10.062.525</u>	<u>0</u>	<u>9.884.597</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.087, er der givet pant i ejendommen Fredens Torv 1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.kr. 29.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 3.500 t.kr., der giver pant i Fredens Torv 1 til sikkerhed for et hvert mellemværende med Sydbank A/S.