

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

EJENDOMSELSKABET FREDENS TORV ApS

**Industriområdet 25
8732 Hovedgård**

CVR-nr. 26 38 69 34

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 07/06 2023

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 2022 - 30. april 2023	9
Balance pr. 30. april 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET FREDENS TORV ApS
Industriområdet 25
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 26 38 69 34
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023
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 2022 - 30. april 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 7. juni 2023

Direktion

Kresten Anker Olesen
direktør

Jens Kristian Olesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET FREDENS TORV ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET FREDENS TORV ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 7. juni 2023

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 709.149, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 16.383.986.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET FREDENS TORV ApS for 2022/23 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 2022/23 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

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

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.

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

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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 2022 - 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.230.333	869.461
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>2.350.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.230.333	3.219.461
Finansielle indtægter		228	0
Finansielle omkostninger	1	<u>(308.507)</u>	<u>(361.377)</u>
Resultat før skat		922.054	2.858.084
Skat af årets resultat	2	<u>(212.905)</u>	<u>(629.212)</u>
Årets resultat		<u>709.149</u>	<u>2.228.872</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>709.149</u>	<u>2.228.872</u>
		<u>709.149</u>	<u>2.228.872</u>

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>30.200.000</u>	<u>30.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>30.200.000</u>	<u>30.200.000</u>
Andre tilgodehavender	4,5	<u>457.678</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>457.678</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.657.678</u>	<u>30.200.000</u>
Likvide beholdninger		<u>838.405</u>	<u>1.288.934</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>838.405</u>	<u>1.288.934</u>
Aktiver i alt		<u>31.496.083</u>	<u>31.488.934</u>

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdi af sikring		356.989	1.377.860
Overført resultat		<u>15.026.997</u>	<u>12.636.997</u>
Egenkapital	4	<u>16.383.986</u>	<u>15.014.857</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.292.943</u>	<u>2.279.785</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.292.943</u>	<u>2.279.785</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.049.891	10.710.903
Selskabsskat		377.008	359.460
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser		<u>0</u>	<u>332.957</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.426.899</u>	<u>11.403.320</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	330.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.164	112.883
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.128.616	1.128.616
Selskabsskat		185.460	206.682
Anden gæld		163.775	147.411
Periodeafgrænsningsposter		222.217	213.700
Deposita		601.023	595.801
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser		<u>0</u>	<u>55.493</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.392.255</u>	<u>2.790.972</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.819.154</u>	<u>14.194.292</u>
Passiver i alt		<u>31.496.083</u>	<u>31.488.934</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	1.000.000	1.377.860	12.636.997	15.014.857
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	846.128	0	846.128
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	(1.680.851)	1.680.851	0
Årets resultat	0	0	709.149	709.149
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(186.148)	0	(186.148)
Egenkapital 30. april 2023	1.000.000	356.989	15.026.997	16.383.986

Noter til årsrapporten

1 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>308.507</u>	<u>361.377</u>
	<u>308.507</u>	<u>361.377</u>

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	199.747	99.264
Årets udskudte skat	<u>13.158</u>	<u>529.948</u>
	<u>212.905</u>	<u>629.212</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2022	21.101.154
Kostpris 30. april 2023	21.101.154
Værdireguleringer 1. maj 2022	9.098.846
Værdireguleringer 30. april 2023	9.098.846
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>30.200.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 4 % af lejeindtægterne.

Inflation er fastsat til 2%

Driftsomkostningerne udgør mellem 15 % og 20 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 5 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2023 er der anvendt afkastkrav på 4,5 %.

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

Ændringer i tomgang	(0,50) % <u>kr.</u>	Basis <u>kr.</u>	0,50 % <u>kr.</u>
Tomgang	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	33.975.000	30.200.000	27.180.000
Ændring i dagsværdi	3.775.000	0	(3.020.000)

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
4 Oplysning om dagsværdi		
Renteswap		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>(388.450)</u>	<u>(1.680.252)</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>846.128</u>	<u>1.291.802</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>457.678</u>	<u>(388.450)</u>

Noter til årsrapporten

5 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodehavender</u>
Tilgang i årets løb	457.678
Kostpris 30. april 2023	457.678
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	457.678

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 6 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 30. april 2023, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. maj 2022</u>	<u>Gæld</u> <u>30. april 2023</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.041.289	10.049.891	0	0
Selskabsskat	359.460	377.008	0	0
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser	332.957	0	0	0
	11.733.706	10.426.899	0	0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.078 tkr., er der givet pant i ejendommen Fredens Torv 1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør t.kr. 30.200.

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.