



FORENEDE EJENDOMME ApS

Borupvang 5 E
2750 Ballerup
CVR-nr. 27224814

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.05.2023

Christian Theodor Kjølbje
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FORENEDE EJENDOMME ApS

Borupvang 5 E

2750 Ballerup

CVR-nr.: 27224814

Hjemsted: Ballerup

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Ann Gisela Els-Marie Sandin, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for FORENEDE EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 22.05.2023

Direktion

Ann Gisela Els-Marie Sandin

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i FORENEDE EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FORENEDE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 22.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23347

Frederik Juhl Hestbæk

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47807

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat efter skat andrager et underskud på 11,3 mio. kr. mod et underskud på 0,2 mio.kr. året før.

Ved vurdering af årets resultat skal det iagttages, at 2022 er belastet af et regnskabsmæssigt tab ved afhændelse af ejendomme på 10,9 mio. kr. Afhændelsen af ejendommene er et resultat af koncernens klare strategi om fokusering på kerneaktiviteter og dermed frasalg af sekundære aktiviteter herunder aktiver, der ikke undersætter koncernens kerneforretning. Det regnskabsmæssige tab har ingen negativ likviditetseffekt i året, men tilvejebringer derimod i 2023 positiv likviditet til selskabet i størrelsesordenen 10,0 mio. kr.

Efter overførsel af årets resultat er selskabets egenkapital negativ. For reetablering heraf har selskabet i maj 2023 modtaget koncerntilskud fra sit moderselskab på 11,0 mio. kr. Selskabets egenkapital er herefter positiv og selskabskapitalen er reetableret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsrapporten udover modtaget koncerntilskud på 11,0 mio.kr. jf. ovenstående.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.073.707	84.075
Af- og nedskrivninger	1	(530.510)	(152.761)
Driftsresultat		543.197	(68.686)
Andre finansielle indtægter	2	90.669	84.254
Andre finansielle omkostninger	3	(852.863)	(783.108)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(218.997)	(767.540)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	(10.895.655)	575.020
Resultat før skat		(11.114.652)	(192.520)
Skat af årets resultat	5	(144.906)	42.355
Årets resultat		(11.259.558)	(150.165)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(11.259.558)	(150.165)
Resultatdisponering		(11.259.558)	(150.165)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		0	3.134.649
Investeringsejendomme		17.220.751	20.634.620
Materielle aktiver	6	17.220.751	23.769.269
Anlægsaktiver		17.220.751	23.769.269
Aktiver bestemt for salg		3.350.000	0
Varebeholdninger	7	3.350.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16.797
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.180.296	4.533.462
Udskudt skat		0	142.153
Andre tilgodehavender		9.670.215	4.290
Tilgodehavender		15.850.511	4.696.702
Likvide beholdninger		0	9.434.159
Omsætningsaktiver		19.200.511	14.130.861
Aktiver		36.421.262	37.900.130

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	777.720
Overført overskud eller underskud		(10.350.713)	131.125
Egenkapital		(10.225.713)	1.033.845
Deposita		592.966	291.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.321	35.016
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	45.446.336	36.395.039
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.824	71
Anden gæld		441.528	144.388
Kortfristede gældsforpligtelser		46.646.975	36.866.285
Gældsforpligtelser		46.646.975	36.866.285
Passiver		36.421.262	37.900.130
Personaleforhold	9		
Eventualforpligtelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	777.720	131.125	1.033.845
Opløsning af reserver	0	(777.720)	777.720	0
Årets resultat	0	0	(11.259.558)	(11.259.558)
Egenkapital ultimo	125.000	0	(10.350.713)	(10.225.713)

Efter overførsel af årets resultat er selskabets egenkapital negativ. For reetablering heraf har selskabet i maj 2023 modtaget koncerntilskud fra sit moderselskab på 11,0 mio. kr. Selskabets egenkapital er herefter positiv og selskabskapitalen er reetableret.

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	530.510	152.761
	530.510	152.761

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	90.669	0
Øvrige finansielle indtægter	0	84.254
	90.669	84.254

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	822.376	725.972
Øvrige finansielle omkostninger	30.487	57.136
	852.863	783.108

4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ved vurdering af regnskabsposten skal det, som anført i ledelsesberetningen iagttages, at denne indeholder et regnskabsmæssigt tab ved afhændelse af ejendomme på 10,9 mio.kr.

5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	2.753	0
Ændring af udskudt skat	142.153	(42.355)
	144.906	(42.355)

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.741.035	20.634.620
Tilgange	0	17.598.500
Afgange	(3.741.035)	(20.634.620)
Kostpris ultimo	0	17.598.500
Opskrivninger primo	1.250.000	0
Tilbageførsel ved afgange	(1.250.000)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.856.386)	0
Årets afskrivninger	(152.761)	(377.749)
Tilbageførsel ved afgange	2.009.147	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(377.749)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	17.220.751

7 Varebeholdninger

Grunde og bygninger er pr. 31.12.2022 solgt, hvor overdragelse finder sted i 2023. Som følge heraf er ejendommen præsenteret som Aktiver bestemt for salg.

8 Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet er ikke forpligtiget til løbende at afdrage på gæld til koncernforbunde selskaber og gælden forventes ikke afdraget over de kommende 18 måneder jf. lånedokument med de selskaber, som har tilgodehavenderne.

Af den samlede gæld til tilknyttede virksomheder består kr. 1.510.745 af en koncern cash pool imellem selskabets bankforbindelse og Forenede A/S. Likviderne er tilgængelige for nærværende selskab i forbindelse med den daglige drift, i henhold til koncernens politikker.

9 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forenede A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Forenede A/S, Ballerup.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	33 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

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

Kostprisen omfatter ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på forventede brugstider og restværdier som følger samme vurdering som grunde og bygninger, og brugstiden udgør således 33 år.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er en ejendom som pr. 31.12.2022 er solgt. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.