

# Fredensvang Ejendomme ApS

Døstrupvej 72  
9500 Hobro

CVR-nr. 28 96 93 33

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. marts 2019

---

Jan Bastrup Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Fredensvang Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Døstrup, den 22. marts 2019

### Direktion

Jan Bastrup Pedersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Fredensvang Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Fredensvang Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 22. marts 2019

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Erik Møller  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8946

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Fredensvang Ejendomme ApS  
Døstrupvej 72  
9500 Hobro

CVR-nr.: 28 96 93 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Mariagerfjord

### Direktion

Jan Bastrup Pedersen, Direktør

### Revisor

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Hobrovej 317  
9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handels- og investeringsvirksomhed og dermed naturligt forbunden virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret deres væsentligste aktivitet. Resultatet af sidste års aktivitet er sammendraget i posten "Andre driftsindtægter" i resultatopgørelsen. Det vurderes at en præsentation af selskabets tidligere aktivitet som sammenligningstal, ikke vil skabe værdi for regnskabslæser.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.398.111, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.898.735.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensvang Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er, foruden forholdet om ændret aktivitet som er beskrevet i ledelsesberetningen, uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når lejen har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Ejendomsudgifter**

Omkostninger til ejendommenes drift indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder nettoresultatet af tidligere års aktiviteter samt fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Fredensvang Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>237.159</b>	<b>214.107</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-25.286</u>	<u>-82.071</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>211.873</b>	<b>132.036</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.652.656</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.864.529</b>	<b>132.036</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-59.170
Finansielle omkostninger		<u>-87.955</u>	<u>-25.533</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.776.574</b>	<b>47.333</b>
Skat af årets resultat		<u>-378.463</u>	<u>61.500</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.398.111</u></b>	<b><u>108.833</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.398.111</u>	<u>108.833</u>
		<b><u>1.398.111</u></b>	<b><u>108.833</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	5.461.922	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>925.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.461.922</u></b>	<b><u>925.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>65.830</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>65.830</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.461.922</u></b>	<b><u>990.830</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	21.395
Andre tilgodehavender		0	204.018
Udskudt skatteaktiv		0	61.500
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.200</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.200</u></b>	<b><u>286.913</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>255.774</u></b>	<b><u>13.519</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>259.974</u></b>	<b><u>300.432</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.721.896</u></b>	<b><u>1.291.262</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	125.000
Overført resultat		<u>1.398.735</u>	<u>119.661</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>1.898.735</u></b>	<b><u>244.661</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>316.963</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>316.963</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.596.188</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>2.596.188</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	88.793	0
Banker		135.570	663.414
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.482	3.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		458.613	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		53.835	374.670
Anden gæld		1.655	1.568
Deposita		<u>158.062</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>910.010</u></b>	<b><u>1.046.601</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.506.198</u></b>	<b><u>1.046.601</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.721.896</u></b>	<b><u>1.291.262</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	20.931	79.553
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.355</u>	<u>2.518</u>
	<b><u>25.286</u></b>	<b><u>82.071</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		0
Tilgang i årets løb		<u>3.809.266</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>3.809.266</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		0
Årets værdireguleringer		<u>1.652.656</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>1.652.656</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>5.461.922</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til at fastsætte dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Ejendomme i Hobro; forventet normaliseret driftsresultat TDK 247, afkast 8,5%

Ejendomme i Nykøbing Mors; forventet normaliseret driftsresultat TDK 288, afkastkrav 12,0%

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et år, herunder omkostning til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien ikke foretaget fradrag for tab af lejenindtægter for ikke udlejede lokaler.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommene.



## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	120.624	245.624
Kontant kapitalforhøjelse	255.000	0	255.000
Overførsler, reserver	120.000	-120.000	0
Årets resultat	0	1.398.111	1.398.111
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>1.398.735</b>	<b>1.898.735</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.684.981	88.793	2.307.941
	<b>0</b>	<b>2.684.981</b>	<b>88.793</b>	<b>2.307.941</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fredensvang Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.685, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 5.462.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 109 i ovenstående grunde og bygninger, som er i selskabets egen besiddelse.