



Hobrovej 317
Postbox 7034
9200 Aalborg SV
Tlf.: 9811 3333
Fax: 9811 3434
revicor@revicor.dk
www.revicor.dk

Fredensvang Ejendomme ApS

Døstrupvej 72
9500 Hobro

CVR-nr. 28 96 93 33

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. juni 2020

Jan Bastrup Pedersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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. juni 2020

Direktion

Jan Bastrup Pedersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Fredensvang Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensvang Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 22. juni 2020

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 2019

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 281.476, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.180.211.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensvang Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 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.

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 real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		431.929	237.159
Personaleomkostninger	1	-14.496	-25.286
Resultat før af- og nedskrivninger		417.433	211.873
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-13.600	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		403.833	211.873
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		101.780	1.652.656
Resultat før finansielle poster		505.613	1.864.529
Finansielle omkostninger		-143.416	-87.955
Resultat før skat		362.197	1.776.574
Skat af årets resultat		-80.721	-378.463
Årets resultat		281.476	1.398.111
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		281.476	1.398.111
		281.476	1.398.111

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	5.723.702	5.461.922
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>27.228</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.750.930</u>	<u>5.461.922</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.750.930</u>	<u>5.461.922</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.650	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		867.152	0
Andre tilgodehavender		11.601	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4.200</u>
Tilgodehavender		<u>885.403</u>	<u>4.200</u>
Likvide beholdninger		<u>266.891</u>	<u>255.774</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.152.294</u>	<u>259.974</u>
Aktiver i alt		<u>6.903.224</u>	<u>5.721.896</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.680.211</u>	<u>1.398.735</u>
Egenkapital	4	<u>2.180.211</u>	<u>1.898.735</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>385.229</u>	<u>316.963</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>385.229</u>	<u>316.963</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.508.725</u>	<u>2.596.188</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.508.725</u>	<u>2.596.188</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	90.706	88.793
Banker		1.057.914	135.570
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.882	13.482
Gæld til tilknyttede virksomheder		456.725	458.613
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.835	53.835
Skyldigt sambeskatningsbidrag		12.455	0
Anden gæld		3.380	1.655
Deposita		<u>154.162</u>	<u>158.062</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.829.059</u>	<u>910.010</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.337.784</u>	<u>3.506.198</u>
Passiver i alt		<u>6.903.224</u>	<u>5.721.896</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	10.210	20.931
Andre omkostninger til social sikring	4.253	4.355
Andre personaleomkostninger	33	0
	<u>14.496</u>	<u>25.286</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	3.809.266
Tilgang i årets løb	<u>160.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.969.266</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	1.652.656
Årets værdireguleringer	<u>101.780</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>1.754.436</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>5.723.702</u>

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 246, afkast 8,5%

Ejendomme i Nykøbing Mors; forventet normaliseret driftsresultat TDK 302, 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 lejeindtægter for ikke udlejede lokaler.

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

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,5 % - 12,0 %, hvilket kan opgøres til et vægtet gennemsnit på 9,57 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	9,07	9,57	10,07
Dagsværdi	6.042.326	5.723.702	5.442.294
Ændring i dagsværdi	318.624	0	-281.408

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	0
Tilgang i årets løb	<u>40.828</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>40.828</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0
Årets afskrivninger	<u>13.600</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>13.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>27.228</u></u>

4 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	1.398.735	1.898.735
Årets resultat	<u>0</u>	<u>281.476</u>	<u>281.476</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>1.680.211</u></u>	<u><u>2.180.211</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2019</u>	<u>Gæld 31. december 2019</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.684.981</u>	<u>2.599.431</u>	<u>90.706</u>	<u>2.209.155</u>
	<u><u>2.684.981</u></u>	<u><u>2.599.431</u></u>	<u><u>90.706</u></u>	<u><u>2.209.155</u></u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.599, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 5.724.

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