

**Fredensborghus ApS**  
**Helsingørsvej 20**  
**3480 Fredensborg**

**CVR-nr. 30 51 97 44**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**  
**(Selskabets 12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. marts 2019

**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Fredensborghus ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 20. marts 2019

Direktion:

Lotte Hein Sørensen

Bjørn Haulrig

Anna Dorte Frederiksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Fredensborghus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensborghus ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 20. marts 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE34278

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Fredensborghus ApS  
Helsingørsvej 20  
3480 Fredensborg

CVR nr.: 30 51 97 44

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Lotte Hein Sørensen  
Bjørn Haulrig  
Anna Dorte Frederiksen

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Fredensborghus ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kun sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### Skyldig skat 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 er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>325.099</b>	<b>228.593</b>
Værdiregulering, investeringsejendomme		700.821	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.025.920</b>	<b>228.593</b>
Finansielle indtægter	1	94	109
Finansielle omkostninger	2	94.443	100.006
<b>Resultat før skat</b>		<b>931.571</b>	<b>128.696</b>
Skat af årets resultat	3	205.001	28.292
<b>Årets resultat</b>		<b>726.570</b>	<b>100.404</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		726.570	100.404
Overført fra tidligere år		1.221.591	1.121.188
<b>Til disposition</b>		<b>1.948.162</b>	<b>1.221.591</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		1.948.162	1.221.591
<b>I alt</b>		<b>1.948.162</b>	<b>1.221.591</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>5.500.000</u>	<u>4.799.180</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.500.000</u></b>	<b><u>4.799.180</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.500.000</u></b>	<b><u>4.799.180</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>35.410</u>	<u>35.316</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>35.410</u></b>	<b><u>35.316</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>35.410</u></b>	<b><u>35.316</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.535.410</u></b>	<b><u>4.834.496</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud	5	1.948.162	1.221.591
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>2.073.162</u></b>	<b><u>1.346.591</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		486.030	331.849
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>486.030</u></b>	<b><u>331.849</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.624.174	1.748.203
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.624.174</u></b>	<b><u>1.748.203</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		124.029	122.384
Kreditinstitutter		1.080.624	1.138.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.000	25.000
Selskabsskat		9.820	10.838
Anden gæld		111.572	111.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.352.044</u></b>	<b><u>1.407.852</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.976.218</u></b>	<b><u>3.156.055</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.535.410</u></b>	<b><u>4.834.496</u></b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Finansielle indtægter associerede virksomheder	94	91	
	Øvrige finansielle indtægter	0	18	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>94</b>	<b>109</b>	
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Øvrige finansielle omkostninger	94.443	100.006	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>94.443</b>	<b>100.006</b>	
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Årets aktuelle skat	50.820	24.838	
	Årets udskudte skat	154.181	3.454	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>205.001</b>	<b>28.292</b>	
<b>4</b>	<b>Investeringsjendomme</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Kostpris primo	4.862.176	4.862.176	
	Regulering primo	-62.996	-62.996	
	Regulering til dagsværdi	700.821	0	
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>5.500.000</b>	<b>4.799.180</b>	
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	Saldo primo	125.000	1.221.591	1.346.591
	Årets resultat	0	726.570	726.570
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.948.162</b>	<b>2.073.162</b>

## Noter til årsrapporten

<b>6</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Realkreditinstitutter	1.748.203	1.870.587
	Overført til kortfristet gæld	-124.029	-122.384
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>1.624.174</b>	<b>1.748.203</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 1.111.171 til betaling efter 5 år

### **7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 1.992 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 5.500.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant tkr. 1.000 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 5.500.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### **Lotte Marina Hein Sørensen**

---

Som Direktion NEM ID  
PID: 9208-2002-2-669156760208  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2019 kl.: 16:13:15  
Underskrevet med NemID

### **Anna Dorte Frederiksen**

---

Som Direktion NEM ID  
PID: 9208-2002-2-020315179214  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2019 kl.: 18:00:38  
Underskrevet med NemID

### **Bjørn Nørgaard Haulrig**

---

Som Direktion NEM ID  
PID: 9208-2002-2-975307795415  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2019 kl.: 08:19:01  
Underskrevet med NemID

### **Morten Ballum Lind Birkebæk**

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-438039524598  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2019 kl.: 09:07:17  
Underskrevet med NemID

### **Lotte Marina Hein Sørensen**

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-669156760208  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2019 kl.: 08:47:43  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 73faaat1WKzJ19833921