

**Fredensborghus ApS
Helsingørsvej 20
3480 Fredensborg**

CVR-nr. 30 51 97 44

**Årsrapport for
1. januar 2019 - 31. december 2019
(Selskabets 13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 11. marts 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 11. marts 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 11. marts 2020

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 nettorealisationsværdien 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>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		342.612	325.099
Værdiregulering, investeringsejendomme		34.575	700.821
Resultat af primær drift		377.187	1.025.920
Finansielle indtægter	1	98	94
Finansielle omkostninger	2	133.552	94.443
Resultat før skat		243.734	931.571
Skat af årets resultat	3	46.068	205.001
Årets resultat		197.666	726.570
Resultatdisponering			
Årets resultat		197.666	726.570
Overført fra tidligere år		1.948.162	1.221.591
Til disposition		2.145.827	1.948.162
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		2.145.827	1.948.162
I alt		2.145.827	1.948.162

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>6.700.000</u>	<u>5.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.700.000</u>	<u>5.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.700.000</u>	<u>5.500.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.548	35.410
Tilgodehavende selskabsskat		<u>7.932</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>10.480</u>	<u>35.410</u>
Likvide beholdninger		<u>1.120.916</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>1.120.916</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.131.395</u>	<u>35.410</u>
Aktiver i alt		<u>7.831.395</u>	<u>5.535.410</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud	5	2.145.827	1.948.162
Egenkapital i alt		2.270.827	2.073.162
Hensættelse til udskudt skat		486.030	486.030
Hensatte forpligtelser i alt		486.030	486.030
Prioritetslån	6	2.503.464	1.624.174
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.503.464	1.624.174
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		300.000	124.029
Kreditinstitutter		1.401.038	1.080.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.000	26.000
Gæld til associerede virksomheder		732.464	0
Selskabsskat		0	9.820
Anden gæld		111.572	111.572
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.571.074	1.352.044
Gældsforpligtelser i alt		5.074.538	2.976.218
Passiver i alt		7.831.395	5.535.410
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2019	2018	
	Finansielle indtægter associerede virksomheder	98	94	
	Finansielle indtægter i alt	98	94	
2	Finansielle omkostninger	2019	2018	
	Øvrige finansielle omkostninger	133.552	94.443	
	Finansielle omkostninger i alt	133.552	94.443	
3	Skat af årets resultat	2019	2018	
	Årets aktuelle skat	46.068	50.820	
	Årets udskudte skat	0	154.181	
	Skat af årets resultat i alt	46.068	205.001	
4	Investeringsjendomme	2019	2018	
	Kostpris primo	4.862.176	4.862.176	
	Årets tilgang	1.165.425	0	
	Regulering primo	637.825	-62.996	
	Regulering til dagsværdi	34.575	700.821	
	Investeringsjendomme i alt	6.700.000	5.500.000	
5	Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Egenkapital i
		kapital	overskud	alt
	Saldo primo	125.000	1.948.162	2.073.162
	Årets resultat	0	197.666	197.666
	Egenkapital ultimo	125.000	2.145.827	2.270.827

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2019	2018
	Realkredit Danmark	0	1.748.203
	Prioritetslån Nordea	2.803.464	0
	Overført til kortfristet gæld	-300.000	-124.029
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.503.464	1.624.174

Af den langfristede gæld forfalder DKK 1.300.000 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. 2.836 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 6.700.

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.

Bjørn Nørgaard Haulrig

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-975307795415
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2020 kl.: 07:11:04
Underskrevet med NemID

Anna Dorte Frederiksen

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-020315179214
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2020 kl.: 00:35:32
Underskrevet med NemID

Lotte Marina Hein Sørensen

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-669156760208
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2020 kl.: 08:53:42
Underskrevet med NemID

Morten Ballum Lind Birkebæk

Som Revisor NEM ID
RID: 54385333
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2020 kl.: 09:11:20
Underskrevet med NemID

Lotte Marina Hein Sørensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-669156760208
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2020 kl.: 20:54:36
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 40633d1ckWzr55488609