

Fredensborghus ApS

Helsingørsvej 20
3480 Fredensborg

CVR-nr. 30 51 97 44

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. maj 2023

dirigent Lotte Hein Sørensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fredensborghus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 11. maj 2023

Direktion

Lotte Hein Sørensen

Bjørn Haulrig

Anna Dorte Frederiksen

Cathrine Green Winther

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Fredensborghus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensborghus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Aarhus, den 11. maj 2023

Aros statsautoriserede revisorer
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Ballum Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34278

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fredensborghus ApS Helsingørsvej 20 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 30 51 97 44
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 15. december 2007
	Regnskabsår: 16. regnskabsår
	Hjemsted: Fredensborg
Direktion	Lotte Hein Sørensen Bjørn Haulrig Anna Dorte Frederiksen Cathrine Green Winther
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer statsautoriseret revisionsinteressentskab Værkmestergade 3, 4sal 8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensborghus ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		342.605	388.561
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	841.825
Resultat før finansielle poster		342.605	1.230.386
Finansielle omkostninger		-86.064	-48.108
Resultat før skat		256.541	1.182.278
Skat af årets resultat		-56.496	-260.156
Årets resultat		<u>200.045</u>	<u>922.122</u>
Overført resultat		200.045	922.122
		<u>200.045</u>	<u>922.122</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>8.069.237</u>	<u>7.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>8.069.237</u>	<u>7.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.069.237</u>	<u>7.900.000</u>
Andre tilgodehavender		1.016	0
Selskabsskat		<u>19.504</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>20.520</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.520</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.089.757</u></u>	<u><u>7.900.000</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.458.000	3.257.955
Egenkapital		<u>3.583.000</u>	<u>3.382.955</u>
Hensættelse til udskudt skat		677.737	677.737
Hensatte forpligtelser i alt		<u>677.737</u>	<u>677.737</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.839.074	1.924.093
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>2.839.074</u>	<u>1.924.093</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	200.000	300.000
Kreditinstitutter		525.196	531.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.750	21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	946.268
Selskabsskat		0	4.954
Anden gæld		240.000	111.572
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>989.946</u>	<u>1.915.215</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.829.020</u>	<u>3.839.308</u>
Passiver i alt		<u>8.089.757</u>	<u>7.900.000</u>
Hovedaktivitet	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2022	6.390.779
Tilgang i årets løb	<u>169.237</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>6.560.016</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>1.509.221</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.509.221</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>8.069.237</u></u>

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Årlig leje DKK 480.000
 Årlige omkostninger til tilknyttet lejemålet DKK 140.000
 Udlejningsprocent 100%
 Afkastkrav 4,5%

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.224.093</u>	<u>3.039.074</u>	<u>200.000</u>	<u>2.250.000</u>
	<u><u>2.224.093</u></u>	<u><u>3.039.074</u></u>	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>2.250.000</u></u>

3 Hovedaktivitet

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

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 722, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.069 på statusdagen.

Lotte Hein Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lotte Marina Hein Sørensen

Direktion

ID: be1bfd37-6f05-43a1-b24b-c1a334cec321

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2023 kl.: 22:04:44

Underskrevet med MitID



Lotte Hein Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lotte Marina Hein Sørensen

Dirigent

ID: be1bfd37-6f05-43a1-b24b-c1a334cec321

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2023 kl.: 22:04:44

Underskrevet med MitID



Bjørn Haulrig

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjørn Nørgaard Haulrig

Direktion

ID: 23a20864-1680-4c26-ba69-6549475fb242

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 07:09:43

Underskrevet med MitID



Anna Dorte Frederiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anna Dorte Frederiksen

Direktion

ID: 418d7b6e-aae5-4461-9329-5d7953938dbc

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 21:55:19

Underskrevet med MitID



Cathrine Green Winther

Navnet returneret af dansk MitID var:

Cathrine Green Winther

Direktion

ID: 3158ba30-067a-401b-942d-751a49839abb

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2023 kl.: 15:02:00

Underskrevet med MitID



Morten Ballum Lind Birkebæk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Boye Ballum Birkebæk

Revisor

ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6

Tidspunkt for underskrift: 22-05-2023 kl.: 06:25:44

Underskrevet med MitID

