

Fredensborghus ApS

Helsingørsvej 20
3480 Fredensborg

CVR-nr. 30 51 97 44

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. marts 2022

dirigent Lotte Marina Hein Sørensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 30. marts 2022

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 - 31. december 2021 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 revisors 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 30. marts 2022

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
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 2021

Stiftet: 15. december 2007

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Fredensborg

Direktion

Lotte Hein Sørensen
Bjørn Haulrig
Anna Dorte Frederiksen

Revisor

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensborghus ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansiel 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 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.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		388.561	362.156
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		841.825	-5.004
Resultat før finansielle poster		1.230.386	357.152
Finansielle indtægter	2	0	7
Finansielle omkostninger	3	-48.108	-98.916
Resultat før skat		1.182.278	258.243
Skat af årets resultat	4	-260.156	-68.237
Årets resultat		922.122	190.006
Overført resultat		922.122	190.006
		922.122	190.006

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>7.900.000</u>	<u>7.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>7.900.000</u>	<u>7.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.900.000</u>	<u>7.000.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.900.000</u></u>	<u><u>7.000.000</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.257.955	2.335.833
		<u>3.382.955</u>	<u>2.460.833</u>
Egenkapital			
Hensættelse til udskudt skat		677.737	492.535
		<u>677.737</u>	<u>492.535</u>
Hensatte forpligtelser i alt			
Gæld til realkreditinstitutter		1.924.093	2.213.340
	6	<u>1.924.093</u>	<u>2.213.340</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	300.000	300.000
Banker		531.421	458.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	30.042
Gæld til tilknyttede virksomheder		946.268	927.763
Selskabsskat		4.954	5.732
Anden gæld		111.572	111.572
		<u>1.915.215</u>	<u>1.833.292</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
		<u>3.839.308</u>	<u>4.046.632</u>
Gældsforpligtelser i alt			
		<u>7.900.000</u>	<u>7.000.000</u>
Passiver i alt			
Hovedaktivitet	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	1		

Noter

	<u>2021</u>	
	kr.	
1 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendom		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>841.825</u>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.900.000</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>48.108</u>	<u>98.916</u>
	<u>48.108</u>	<u>98.916</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	74.954	61.732
Årets udskudte skat	185.202	-1.101
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>7.606</u>
	<u>260.156</u>	<u>68.237</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	6.332.604
Tilgang i årets løb	<u>58.175</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>6.390.779</u>
Regulering, primo 1. januar 2021	-667.396
Regulering til dagsværdi	<u>-841.825</u>
Regulering, primo 31. december 2021	<u>-1.509.221</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>7.900.000</u></u>

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Årlig leje DKK 480.000
 Årlige omkostninger til tilknyttet lejemålet DKK 105.000
 Udlejningsprocent 100%
 Afkastkrav 4,75%

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.513.340</u>	<u>2.224.093</u>	<u>300.000</u>	<u>750.000</u>
	<u><u>2.513.340</u></u>	<u><u>2.224.093</u></u>	<u><u>300.000</u></u>	<u><u>750.000</u></u>

7 Hovedaktivitet

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. 7.900.

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: 07-04-2022 kl.: 20:53:27
Underskrevet med NemID

Anna Dorte Frederiksen

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-020315179214
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 20:57:50
Underskrevet med NemID

Bjørn Nørgaard Haulrig

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-975307795415
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 12:27:53
Underskrevet med NemID

Morten Ballum Lind Birkebæk

Som Revisor NEM ID
RID: 54385333
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 12:32:55
Underskrevet med NemID

Lotte Marina Hein Sørensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-669156760208
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 21:08:32
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4a7661f6xXW247400102

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.