

Fredensborghus ApS

Helsingørsvej 20
3480 Fredensborg

CVR-nr. 30 51 97 44

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. marts 2024

dirigent Lotte 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	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 13. marts 2024

Direktion

Lotte Hein Sørensen
direktør

Bjørn Haulrig
direktør

Anna Dorte Frederiksen
direktør

Cathrine Green Winther
direktør

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 2023 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 13. marts 2024

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 2023 Stiftet: 15. december 2007 Regnskabsår: 17. regnskabsår Hjemsted: Fredensborg
Direktion	Lotte Hein Sørensen, direktør Bjørn Haulrig, direktør Anna Dorte Frederiksen, direktør Cathrine Green Winther, direktør
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer statsautoriseret revisionsinteressentskab Værkmestergade 3, 4sal 8000 Aarhus C
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 13. marts 2024 på selskabets adresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensborghus ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalind-tjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 4,50%

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indi-kation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der forelig-ger 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 forpligtel-se 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 betal-te acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		375.122	342.605
Resultat før finansielle poster		375.122	342.605
Finansielle indtægter		1.288	0
Finansielle omkostninger		<u>-150.201</u>	<u>-86.064</u>
Resultat før skat		226.209	256.541
Skat af årets resultat		<u>-49.742</u>	<u>-56.496</u>
Årets resultat		<u>176.467</u>	<u>200.045</u>
Overført resultat		<u>176.467</u>	<u>200.045</u>
		<u>176.467</u>	<u>200.045</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>8.069.237</u>	<u>8.069.237</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>8.069.237</u>	<u>8.069.237</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.069.237</u>	<u>8.069.237</u>
Andre tilgodehavender		26.263	1.016
Selskabsskat		<u>10.258</u>	<u>19.504</u>
Tilgodehavender		<u>36.521</u>	<u>20.520</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>36.521</u>	<u>20.520</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.105.758</u></u>	<u><u>8.089.757</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>3.634.467</u>	<u>3.458.000</u>
Egenkapital		<u>3.759.467</u>	<u>3.583.000</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>677.737</u>	<u>677.737</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>677.737</u>	<u>677.737</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.806.776</u>	<u>2.839.074</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>2.806.776</u>	<u>2.839.074</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	120.000	200.000
Kreditinstitutter		475.778	525.196
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.000	24.750
Anden gæld		<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>861.778</u>	<u>989.946</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.668.554</u>	<u>3.829.020</u>
Passiver i alt		<u>8.105.758</u>	<u>8.089.757</u>
Hovedaktivitet	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>6.560.016</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>6.560.016</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	<u>1.509.221</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.509.221</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>8.069.237</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 12 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 10 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 5 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,50 %.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>9.327.000</u>	<u>8.069.237</u>	<u>7.461.600</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.257.763</u>	<u>0</u>	<u>-607.637</u>

Noter

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.039.074	2.926.776	120.000	2.250.000
	3.039.074	2.926.776	120.000	2.250.000

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.

Bjørn Haulrig

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjørn Nørgaard Haulrig

Direktion

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

Tidspunkt for underskrift: 16-03-2024 kl.: 08:30:00

Underskrevet med MitID



Lotte Hein Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lotte Marina Hein Sørensen

Direktion

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

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2024 kl.: 21:43:31

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: 17-03-2024 kl.: 21:43:31

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: 20-03-2024 kl.: 20:36:00

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: 18-03-2024 kl.: 07:23:10

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: 20-03-2024 kl.: 20:39:09

Underskrevet med MitID

