

**Fredskov Ejendomme ApS
Skovbrynet 145
7330 Brande**

CVR-nummer: 31496438

**ÅRSRAPPORT
1. oktober 2021 til 30. september 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/1 2023

Carsten Mølgaard Christensen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Fredskov Ejendomme 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 3. januar 2023

Direktion

Bjarke Egeriis Kristensen

Carsten Mølgaard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Fredskov Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fredskov Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ry, den 3. januar 2023

Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

Ole Martin Mikkelsen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne6353

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været drift af hotel, samt besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets hoteldrift er stadig påvirket af Corona-virussituationen. Selskabet har været ramt af generel nedgang i rejseaktiviteten da Corona-virussens påvirkning har haft betydning for rejserestriktioner for hele verden. Dette har betydet en væsentligt nedgang i hotelaktiviteten, ligesom det har påvirket indtjeningen negativt.

Bortset fra udbruddet af Corona-virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Virksomhedens hoteldrift forventes at blive stigende da alle restriktioner pga. Corona-virussituationen er ophævet i det nye år. Selskabets udlejningsejendomme forventes, at kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	592.287	941.661
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-123.746	-121.044
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	468.541	820.617
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	82.000	672.000
DRIFTSRESULTAT	550.541	1.492.617
Andre finansielle indtægter	1.678	2.727
Andre finansielle omkostninger	-303.599	-271.163
RESULTAT FØR SKAT	248.620	1.224.181
Skat af årets resultat	-55.000	-269.000
ÅRETS RESULTAT	193.620	955.181
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	193.620	955.181
DISPONERET I ALT	193.620	955.181

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger	10.009.494	10.116.994
Investeringsejendomme	17.401.000	17.319.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43.285	59.531
Materielle anlægsaktiver	27.453.779	27.495.525
ANLÆGSAKTIVER	27.453.779	27.495.525
Andre tilgodehavender	31.771	124.422
Periodeafgrænsningsposter	3.950	0
Tilgodehavender	35.721	124.422
Likvide beholdninger	7.017	184
OMSÆTNINGSAKTIVER	42.738	124.606
AKTIVER	27.496.517	27.620.131

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	135.000	135.000
Overført resultat.....	5.012.332	4.818.712
EGENKAPITAL	5.147.332	4.953.712
Hensættelse til udskudt skat	767.000	712.000
HENSATTE FORPLIGTELSE	767.000	712.000
Prioritetsgæld.....	16.083.492	12.607.595
Kreditinstitutter	1.464.579	6.153.565
Deposita	163.300	168.200
2 Langfristede gældsforpligtelser	17.711.371	18.929.360
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	953.803	1.033.335
Kreditinstitutter	926.809	320.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	48.000	26.372
Anden gæld	1.942.202	1.644.848
Kortfristede gældsforpligtelser	3.870.814	3.025.059
GÆLDSFORPLIGTELSE	21.582.185	21.954.419
PASSIVER	27.496.517	27.620.131
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Fortsat drift		

NOTER

			2021/22	2020/21
1 Personalemkostninger				
Antal personer beskæftiget			1	1
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	13.260.758	16.811.692	728.200	13.388.252
Kreditinstitutter.....	6.533.736	1.690.182	225.603	512.234
Deposita	168.200	163.300	0	0
	19.962.694	18.665.174	953.803	13.900.486
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme, beboelse.....			17.401.000	17.319.000
			17.401.000	17.319.000
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Gevinst, investeringsejendomme, beboelse			186.000	1.039.000
			186.000	1.039.000
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Tab, investeringsejendomme, beboelse.....			-104.000	-367.000
			-104.000	-367.000

NOTER

2022 2021

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter der pr. 30. september 2022 udgør 17.076 tkr., er der givet pant i henholdsvis grunde og bygninger og investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør henholdsvis 10.010 tkr. og 17.401 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter der pr. 30. september 2022 udgør 2.617 tkr., er der udstedt ejerpantebreve nom. 8.000 tkr. i henholdsvis grunde og bygninger og investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør henholdsvis 10.010 tkr. og 17.401 tkr.

5 Fortsat drift

Selskabets likviditet er afhængig af fortsat engagement med kreditinstitutter, hvilket selskabet forventer forlænget på uændrede vilkår. Til støtte for selskabets øvrige driftsfinansiering er kapitalejerne indstillet på, at opretholde den nuværende finansiering og om nødvendigt tilføre yderligere likviditet det kommende år. På dette grundlag er regnskabet aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Fredskov Ejendomme ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra hoteldrift og huslejeindtægter, disse indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter udgifter til drift af hotel, samt ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse vedr. udlejningsejendommene.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	70%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 6 udlejningsjendomme i Herning området, som blev anskaffet i 2008-2009. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstype, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning området som ligger mellem 4,5 - 6,5 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommene fordeler sig med følgende afkastkrav

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelsesejendomme Afkastkrav 5,5%	17.401	100%	-2.670

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Bjarke Egeriis Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarke Egeriis Kristensen

Direktør

ID: 1da33efa-4bf1-4882-a43c-0be56cc69867

Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 14:05:18

Underskrevet med MitID



Carsten Mølgaard Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Mølgaard Christensen

Direktør

ID: 1c92b74a-e56d-444e-9f08-57b350b95a15

Tidspunkt for underskrift: 06-01-2023 kl.: 06:43:10

Underskrevet med MitID



Carsten Mølgaard Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Mølgaard Christensen

Dirigent

ID: 1c92b74a-e56d-444e-9f08-57b350b95a15

Tidspunkt for underskrift: 06-01-2023 kl.: 06:43:10

Underskrevet med MitID



Ole Martin Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Martin Mikkelsen

Revisor

ID: a45b4ce6-e6a6-4e71-8597-3bf8f4fb204e

Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 14:07:03

Underskrevet med MitID

