

Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS

CVR-nr. 36 45 82 40

Borup Vang 3
2750 Ballerup

Årsrapport 2019

(regnskabsperiode 1. januar 2019 - 31. december 2019)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
10/10 - 2020, hvor det blev besluttet, at
årsregnskabet for det kommende
regnskabsår ikke skal revideres, jf.
ledelsespåtegningen.



Mads Toksværd
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

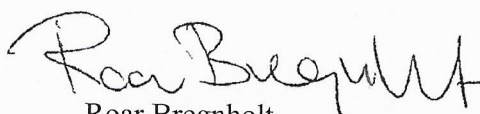
Ballerup, den 10. september 2020

I direktionen:



Mads Toksværd

Direktør



Roar Bregnholt

Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS
Borup Vang 3
2750 Ballerup

CVR-nr.:

36 45 82 40

Stiftet:

9. december 2014

Hjemsted:

Ballerup

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

Direktion

Mads Toksværd
Roar Bregnholt

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste		1.368.720	2.112.921
Af- og nedskrivninger	1	1.439.735	-163.561
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.848.029	0
Driftsresultat		14.656.484	1.949.360
Finansielle indtægter		0	1.069
Finansielle omkostninger		-947.607	-1.046.919
Ordinært resultat før skat		13.708.877	903.510
Skat af årets resultat	2	-3.099.622	-198.772
Årets resultat		10.609.255	704.738
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-2.437.753	704.738
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		13.047.008	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		10.609.255	704.738

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2019	2018
Investeringsjendomme	3	29.725.858	32.607.693
Materielle anlægsaktiver		29.725.858	32.607.693
Anlægsaktiver		29.725.858	32.607.693
Tilgodehavende fra lejere		36.720	0
Skatteaktiv	5	0	0
Andre tilgodehavender		0	410.007
Periodeafgrænsningsposter		0	13.287
Kortfristede tilgodehavender		36.720	423.294
Likvide beholdninger		30.612	640.359
Omsætningsaktiver		67.332	1.063.653
Aktiver i alt		29.793.190	33.671.346

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
Anpartskapital		55.556	55.556
Overført resultat		117.368	2.730.083
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	4	172.924	2.785.639
Hensættelser til udskudt skat	5	3.001.031	90.164
Hensatte forpligtelser		3.001.031	90.164
Gæld til realkreditinstitutter		20.125.208	9.905.301
Gæld til associerede virksomheder		5.200.000	20.065.898
Langfristede gældsforpligtelser	6	25.325.208	29.971.199
Kortfristet del af langfristet gæld	6	600.000	24.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.754	74.295
Selskabsskat		98.591	336.586
Anden gæld		449.682	389.237
Kortfristede gældsforpligtelser		1.294.027	824.344
Gældsforpligtelser		26.619.235	30.795.543
Passiver i alt		29.793.190	33.671.346
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, ejendomme	0	124.831
Gevinst ved salg af ejendomme	1.439.735	0
	<u>1.439.735</u>	<u>124.831</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	143.056	-31.154
Regulering af udskudt skat	2.956.566	229.926
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	
	<u>3.099.622</u>	<u>198.772</u>

Noter

	2019	2018
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Investeringsjendomme</i>		
Kostpris 1. januar	33.366.166	33.276.354
Årets afgang	-15.488.337	0
Årets tilgang	0	89.812
Kostpris 31. december	<u>17.877.829</u>	<u>33.366.166</u>
Værdiregulering/afskrivninger 1. januar	-758.473	594.912
Tilbageførte afskrivninger	758.473	0
Årets afskrivninger	0	163.561
Årets værdiregulering	<u>11.848.029</u>	<u>0</u>
Værdiregulering/afskrivninger 31. december	<u>11.848.029</u>	<u>758.473</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>29.725.858</u>	<u>32.607.693</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme. Ved fastsættelsen af det forventede afkast for investeringsejendommene tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventende lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme. Afkastkravene for investeringsejendommene er fastsat på baggrund af en generel bedømmelse af markedsniveauet for lignende ejendomme i området.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, jf. afsnit herom under

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt følgende afkastkrav og værdiansættelse:

Udlejede ejendomme:	afkastkrav på 4,75%
Ikke-udlejede ejendomme:	købsprisen

Følsomhedsanalyse:

En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af ejendommene. Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder som følge af bl.a. ændring af renteniveau, kan medføre et ændring til forrentningen af fast ejendom.

Nedenfor er anført, hvorledes markedsværdien af de samlede indregnede investeringsejendomme påvirkes, når afkastkravet for de enkelte investeringsejendomme henholdsvis stiger og falder med 0,25%-point:

Ændret værdi af ejendomsportefølje i t.kr.

Afkast i %	
+ 0,25%	-2.000
- 0,25%	2.000

Noter

	2019	2018		
4 Egenkapital				
Anpartskapital 1. januar	55.556	55.556		
Kapitalforhøjelse 30. november 2017	0	0		
Anpartskapital 31. december	55.556	55.556		
Overført resultat 1. januar	2.730.083	2.025.345		
Regulering	-174.962	0		
Forslag til årets resultatfordeling	-2.437.753	704.738		
Overført resultat 31. december	117.368	2.730.083		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	13.047.008	0		
Udbetalt udbytte	-13.047.008	0		
Forslag til årets resultatfordeling	0	0		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0		
Egenkapital 31. december	172.924	2.785.639		
5 Hensættelser til udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	44.465	-185.461		
Regulering af udskudt skat i året	2.956.566	229.926		
	3.001.031	44.465		
6 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31. december 2019	næste år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.725.208	600.000	20.125.208	20.125.208
Gæld til associerede virksomheder	5.200.000	0	5.200.000	5.200.000
	25.925.208	600.000	25.325.208	25.325.208

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 20.725, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 29.726.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi for balancedagen. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris.

Sammenligningstal er ikke blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne vurderes at udgøre:

	<u>2019</u>
Påvirkning på årets resultat før skat	12.000 t.kr. tkr.
Påvirkning på årets skat af praksisændringen	0 tkr.
Påvirkning på årets resultat efter skat	12.000 t.kr. tkr.
Påvirkning på balancesummen	12.000 t.kr. tkr.
Påvirkning på egenkapitalen	12.000 t.kr. tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning (lejeindtægter) fratrukket årets vareforbrug (driftsomkostninger), andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på lejere mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der er tale om investeringsjendomme som løbende vedligeholdes, og der foretages ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

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 måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.