

Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS

CVR-nr. 36 45 82 40

Borupvang 3
2750 Ballerup

Årsrapport 2023

(regnskabsperiode 1. januar 2023 - 31. december 2023)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
1. juli 2024

Per Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 1. juli 2024

I direktionen:

Per Eriksen

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisions-pligten, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Herringløse, den 1. juli 2024

GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 76 47 55 12

Claus Nielsen
registreret revisor
mne1770

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS Borupvang 3 2750 Ballerup
	CVR-nr.: 36 45 82 40
	Stiftet: 9. december 2014
	Hjemsted: Ballerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Eriksen
Revisor	GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Rytterkær 2 4000 Roskilde

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	2023	2022
Bruttofortjeneste		2.637.284	1.941.368
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		2.637.284	1.941.368
Finansielle omkostninger		-707.197	-978.820
Ordinært resultat før skat		1.930.087	962.548
Skat af årets resultat	2	-568.089	-329.709
Årets resultat		1.361.998	632.839
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		1.361.998	632.839
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		1.361.998	632.839

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
Investeringsejendomme	3	54.500.000	54.500.000
Materielle anlægsaktiver		54.500.000	54.500.000
Anlægsaktiver		54.500.000	54.500.000
Tilgodehavende fra lejere		314.402	153.020
Tilgodehavende tilknyttede selskaber		3.081.402	0
Andre tilgodehavender		166.429	386.141
Periodeafgrænsningsposter		641.020	691.020
Kortfristede tilgodehavender		4.203.253	1.230.181
Likvide beholdninger		68.744	2.078.747
Omsætningsaktiver		4.271.997	3.308.928
Aktiver i alt		58.771.997	57.808.928

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
Anpartskapital		55.556	55.556
Overført resultat		11.367.522	10.362.398
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		11.423.078	10.417.954
Hensættelser til udskudt skat	4	5.250.000	5.250.000
Hensatte forpligtelser		5.250.000	5.250.000
Gæld til realkreditinstitutter		34.013.729	35.190.664
Gæld til associerede virksomheder		5.200.000	5.200.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	39.213.729	40.390.664
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.200.000	1.200.000
Bankgæld		0	0
Selskabsskat		568.089	0
Anden gæld		1.117.101	550.310
Kortfristede gældsforpligtelser		2.885.190	1.750.310
Gældsforpligtelser		42.098.919	42.140.974
Passiver i alt		58.771.997	57.808.928
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	55.556	55.556
Saldo ultimo	<u>55.556</u>	<u>55.556</u>
Overført resultat		
Saldo primo	10.362.398	10.379.559
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	-356.874	-650.000
Årets resultat	1.361.998	632.839
Saldo ultimo	<u>11.367.522</u>	<u>10.362.398</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>11.423.078</u>	<u>10.417.954</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Gennemsnitlige antal beskæftigede		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	568.089	329.709
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>568.089</u>	<u>329.709</u>

Noter

	2023	2020
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Investeringsjendomme</i>		
Kostpris 1. januar	31.229.234	31.229.234
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>31.229.234</u>	<u>31.229.234</u>
Værdiregulering 1. januar	23.270.766	23.270.766
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering 31. december	<u>23.270.766</u>	<u>23.270.766</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>54.500.000</u>	<u>54.500.000</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.

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

Udlejede ejendomme:	afkastkrav på 5%
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%	-1.500
- 0,25%	1.500

Noter

	2023	2020
4 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	5.250.000	5.250.000
Regulering af udskudt skat i året	0	0
	5.250.000	5.250.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	35.213.729	1.200.000	34.013.729	29.213.729
Gæld til associerede virksomheder	5.200.000	0	5.200.000	5.200.000
	40.413.729	1.200.000	39.213.729	34.413.729

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 40,4 mio. er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 54,5 mio.kr.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatning med følgende selskaber; Per Eriksen Holding ApS, Lyngenseks ApS og Græsted Centervej 5 ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der verserer en sag mod selskabet, hvor modparten har rettet et krav mod selskabet. Selskabet forventer ikke, at det rejste krav medfører tab for selskabet.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, og der foretages ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgpris 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 provenuet 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.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

 	 
<p>Per Eriksen 432856c6-2649-41c2-ac45-e855b5d07cf4 2024-07-01 09:02:46Z</p>	<p>Claus Nielsen Registreret revisor a63469c8-2326-47eb-8885-aceb6806b768 2024-07-01 09:07:31Z</p>

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 - Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter.pdf SHA256:



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.