

# Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS

CVR-nr. 36 45 82 40

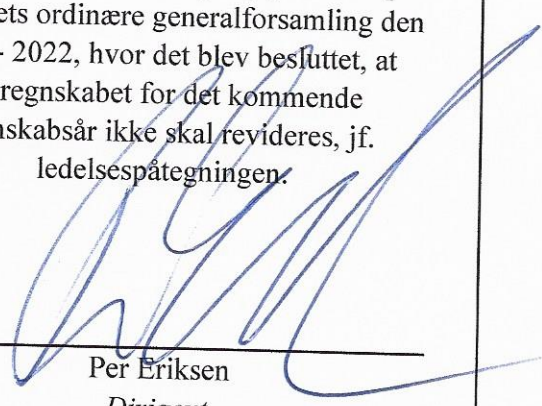
Borupvang 3  
2750 Ballerup

## Årsrapport 2021

(regnskabsperiode 1. januar 2021 - 31. december 2021)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 - 2022, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.



---

Per Eriksen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

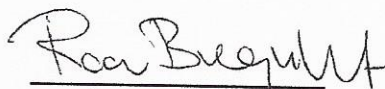
Ballerup, den 31. maj 2022

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  
Borupvang 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	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.194.194</b>	<b>1.208.157</b>
Af- og nedskrivninger	1	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.422.737	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.616.931</b>	<b>1.208.157</b>
Finansielle omkostninger		-1.570.797	-664.139
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>12.046.134</b>	<b>544.018</b>
Skat af årets resultat	2	-4.358.992	-120.000
<b>Årets resultat</b>		<b>7.687.142</b>	<b>424.018</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		7.687.142	424.018
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>7.687.142</b>	<b>424.018</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
Investeringsjendomme	3	54.500.000	41.679.270
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>54.500.000</b>	<b>41.679.270</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.500.000</b>	<b>41.679.270</b>
Tilgodehavende fra lejere		119.176	0
Andre tilgodehavender		662.367	7.500
Periodeafgrænsningsposter		366.460	426.460
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>1.148.003</b>	<b>433.960</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>149.991</b>	<b>439.922</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.297.994</b>	<b>873.882</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>55.797.994</b>	<b>42.553.152</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
Anpartskapital		55.556	55.556
Overført resultat		10.379.559	2.292.417
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>10.435.115</b>	<b>2.347.973</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	5.250.000	1.250.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.250.000</b>	<b>1.250.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.843.167	19.412.260
Gæld til associerede virksomheder		5.200.000	5.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>24.043.167</b>	<b>24.612.260</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	600.000	600.000
Bankgæld		9.132.321	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Selskabsskat		568.591	218.591
Anden gæld		5.768.800	13.524.328
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.069.712</b>	<b>14.342.919</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.112.879</b>	<b>38.955.179</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>55.797.994</b>	<b>42.553.152</b>
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Noter

	2021	2020
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Gevinst ved salg af ejendomme	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	108.992	120.000
Regulering af udskudt skat	4.000.000	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	250.000	0
	<b>4.358.992</b>	<b>120.000</b>

## Noter

	2021	2020
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Investeringsejendomme</i>		
Kostpris 1. januar	29.831.241	17.877.829
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	1.397.993	11.953.412
Kostpris 31. december	31.229.234	29.831.241
Værdiregulering 1. januar	11.848.029	11.848.029
Afgang	0	0
Årets værdiregulering	11.422.737	0
Værdiregulering 31. december	23.270.766	11.848.029
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>54.500.000</b>	<b>41.679.270</b>

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 4,5%
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:

	<b>Ændret værdi af ejendoms- portefølje i t.kr.</b>
<b>Afkast i %</b>	
+ 0,25%	-1.500
- 0,25%	1.500

## Noter

	2021	2020		
<b>4 Egenkapital</b>				
Anpartskapital 1. januar	55.556	55.556		
Anpartskapital 31. december	55.556	55.556		
Overført resultat 1. januar	2.292.417	1.868.399		
Regulering	400.000	0		
Forslag til årets resultatfordeling	7.687.142	424.018		
Overført resultat 31. december	10.379.559	2.292.417		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0		
Udbetalt udbytte	0	0		
Forslag til årets resultatfordeling	0	0		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0		
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.435.115</b>	<b>2.347.973</b>		
<b>5 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar	1.250.000	1.250.000		
Regulering af udskudt skat i året	4.000.000	0		
	<b>5.250.000</b>	<b>1.250.000</b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31. december 2021	næste år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.443.167	600.000	18.843.167	18.843.167
Gæld til associerede virksomheder	5.200.000	0	5.200.000	5.200.000
	<b>24.643.167</b>	<b>600.000</b>	<b>24.043.167</b>	<b>24.043.167</b>

## Noter

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

## 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**

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nedskrivning af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 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 nominal værdi.