

Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS

CVR-nr. 36 45 82 40

Borupvang 3
2750 Ballerup

Årsrapport 2022

(regnskabsperiode 1. januar 2022 - 31. december 2022)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2023, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

Per Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 25. juni 2023

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	2022	2021
Bruttofortjeneste		1.941.368	2.194.194
Af- og nedskrivninger	1	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	11.422.737
Driftsresultat		1.941.368	13.616.931
Finansielle omkostninger		-978.820	-1.570.797
Ordinært resultat før skat		962.548	12.046.134
Skat af årets resultat	2	-329.709	-4.358.992
Årets resultat		632.839	7.687.142
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		632.839	7.687.142
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		632.839	7.687.142

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
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		153.020	119.176
Andre tilgodehavender		386.141	662.367
Periodeafgrænsningsposter		691.020	366.460
Kortfristede tilgodehavender		1.230.181	1.148.003
Likvide beholdninger		2.078.747	149.991
Omsætningsaktiver		3.308.928	1.297.994
Aktiver i alt		57.808.928	55.797.994

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
Anpartskapital		55.556	55.556
Overført resultat		10.362.398	10.379.559
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		10.417.954	10.435.115
Hensættelser til udskudt skat	4	5.250.000	5.250.000
Hensatte forpligtelser		5.250.000	5.250.000
Gæld til realkreditinstitutter		35.190.664	18.843.167
Gæld til associerede virksomheder		5.200.000	5.200.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	40.390.664	24.043.167
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.200.000	600.000
Bankgæld		0	9.132.321
Selskabsskat		0	568.591
Anden gæld		550.310	5.768.800
Kortfristede gældsforpligtelser		1.750.310	16.069.712
Gældsforpligtelser		42.140.974	40.112.879
Passiver i alt		57.808.928	55.797.994
Gennemsnitlige antal beskæftigede	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	55.556	55.556
Saldo ultimo	<u>55.556</u>	<u>55.556</u>
Overført resultat		
Saldo primo	10.379.559	2.292.417
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	-650.000	400.000
Årets resultat	632.839	7.687.142
Saldo ultimo	<u>10.362.398</u>	<u>10.379.559</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>10.417.954</u>	<u>10.435.115</u>

Noter

	2022	2021
1 Af- og nedskrivninger		
Gevinst ved salg af ejendomme	0	0
	0	0
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	329.709	108.992
Regulering af udskudt skat	0	4.000.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år		250.000
	329.709	4.358.992

Noter

	2022	2020
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Investeringsjendomme</i>		
Kostpris 1. januar	31.229.234	29.831.241
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	0	1.397.993
Kostpris 31. december	<u>31.229.234</u>	<u>31.229.234</u>
Værdiregulering 1. januar	23.270.766	11.848.029
Årets værdiregulering	0	11.422.737
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 ejendoms- portefølje i t.kr.

Afkast i %	
+ 0,25%	-1.500
- 0,25%	1.500

Noter

	<u>2022</u>	<u>2020</u>
4 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	5.250.000	1.250.000
Regulering af udskudt skat i året	0	4.000.000
	<u>5.250.000</u>	<u>5.250.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.390.664	1.200.000	35.190.664	35.190.664
Gæld til associerede virksomheder	<u>5.200.000</u>	<u>0</u>	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
	<u>41.590.664</u>	<u>1.200.000</u>	<u>40.390.664</u>	<u>40.390.664</u>

6 Gennemsnitlige antal beskæftigede

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

7 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 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.

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 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.

Underskrivere

  Roar Bregnholt Jensen 3c589e17-7acc-4618-b156-182644ca2def 03-07-2023 16:15	  Mads Toksværd 62aa3f72-8c76-46f1-a915-9521532735df 03-07-2023 17:38
  Per Eriksen 432856c6-2649-41c2-ac45-e855b5d07cf4 04-07-2023 09:49	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2022 - Ejd.selskabet Fredensborg Bycenter.pdf	Nærværende dokument
--	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 signeringservice.