

Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS

CVR-nr. 36 45 82 40

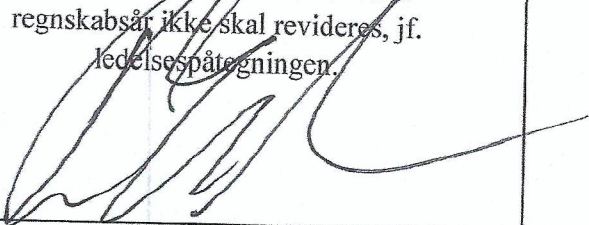
Borup Vang 3
2750 Ballerup

Årsrapport 2020

(regnskabsperiode 1. januar 2020 - 31. december 2020)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11 /7 - 2021, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.



Per Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 11. juni 2021

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	2020	2019
Bruttofortjeneste		1.208.157	1.368.720
Af- og nedskrivninger	1	0	1.439.735
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	11.848.029
Driftsresultat		1.208.157	14.656.484
Finansielle omkostninger		-664.139	-947.607
Ordinært resultat før skat		544.018	13.708.877
Skat af årets resultat	2	-120.000	-1.348.591
Årets resultat		424.018	12.360.286
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		424.018	-686.722
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	13.047.008
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		424.018	12.360.286

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2020	2019
Investeringsjendomme	3	41.679.270	29.725.858
Materielle anlægsaktiver		41.679.270	29.725.858
Anlægsaktiver		41.679.270	29.725.858
Tilgodehavende fra lejere		0	36.720
Andre tilgodehavender		7.500	0
Periodeafgrænsningsposter		426.460	0
Kortfristede tilgodehavender		433.960	36.720
Likvide beholdninger		439.922	30.612
Omsætningsaktiver		873.882	67.332
Aktiver i alt		42.553.152	29.793.190

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2020	2019
Anpartskapital		55.556	55.556
Overført resultat		2.292.417	1.868.399
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	4	2.347.973	1.923.955
Hensættelser til udskudt skat	5	1.250.000	1.250.000
Hensatte forpligtelser		1.250.000	1.250.000
Gæld til realkreditinstitutter		19.412.260	20.125.208
Gæld til associerede virksomheder		5.200.000	5.200.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	24.612.260	25.325.208
Kortfristet del af langfristet gæld	6	600.000	600.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	145.754
Selskabsskat		218.591	98.591
Anden gæld		13.524.328	449.682
Kortfristede gældsforpligtelser		14.342.919	1.294.027
Gældsforpligtelser		38.955.179	26.619.235
Passiver i alt		42.553.152	29.793.190
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2020	2019
1 Af- og nedskrivninger		
Gevinst ved salg af ejendomme	0	-1.439.735
	0	-1.439.735
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	120.000	493.056
Regulering af udskudt skat	0	855.535
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	120.000	1.348.591

Noter

	2020	2019
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Investeringsjendomme</i>		
Kostpris 1. januar	17.877.829	33.366.166
Årets afgang	0	-15.488.337
Årets tilgang	11.953.412	0
Kostpris 31. december	<u>29.831.241</u>	<u>17.877.829</u>
Værdiregulering 1. januar	11.848.029	-758.473
Afgang	0	758.473
Årets værdiregulering	0	11.848.029
Værdiregulering 31. december	<u>11.848.029</u>	<u>11.848.029</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>41.679.270</u>	<u>29.725.858</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 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

	2020	2019		
4 Egenkapital				
Anpartskapital 1. januar	55.556	55.556		
Anpartskapital 31. december	55.556	55.556		
Overført resultat 1. januar	1.868.399	2.730.083		
Regulering	0	-174.962		
Forslag til årets resultatfordeling	424.018	-686.722		
Overført resultat 31. december	2.292.417	1.868.399		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	-13.047.008		
Udbetalt udbytte	0	13.047.008		
Forslag til årets resultatfordeling	0	0		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0		
Egenkapital 31. december	2.347.973	1.923.955		
5 Hensættelser til udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	1.250.000	44.465		
Regulering af udskudt skat i året	0	1.205.535		
	1.250.000	1.250.000		
6 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31. december 2020	næste år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.012.260	600.000	19.412.260	19.412.260
Gæld til associerede virksomheder	5.200.000	0	5.200.000	5.200.000
	25.212.260	600.000	24.612.260	24.612.260

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 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 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.