

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

K/S FREDENS GAARD

Strandvejen 58,3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 36 89 81 35

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 14/4 2023

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Dirigent

Periode afslutningsdato: 2023-01-31

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	14
Noter	15-16

S.nr. 949732
sp/sk

Selskab

K/S Fredens Gaard
Strandvejen 58,3.
2900 Hellerup

CVR-nummer 36 89 81 35

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Stine Nagstrup Kjær

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Kristoffer Emil Eriksen

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Permanente elektroniske tilgængelighed: <https://www.inforevision.dk>

Væsentligste aktiviteter

K/S Fredens Gaard' hovedaktivitet har været at drive, udvikle og investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -1.479.540.

Alle 63 lejligheder og 30 p-pladser i projektet er solgt og afleveret.

I starten af 2022 tilbagekaldte totalentreprenøren den tidligere omtalte syn- og skønssag. Efterfølgende har ejerforeningen startet en voldgiftssag mod K/S Fredens Gaard for at få tilkendt omkostninger forbundet med sagen. K/S Fredens Gaard har adciteret totalentreprenøren med det formål, at totalentreprenøren skal friholde K/S'et. Der har været en omfattende skriftveksling, og K/S Fredens Gaard mener, at sagen er klar til berømmelse.

I sommeren 2022 blev K/S Fredens Gaard frifundet i retssagen vedr. loftshøjden i en af de solgte lejligheder. Ejerne havde rejst krav om erstatning. Sagsøger ankede efterfølgende dommen, hvorfor sagen nu skal afgøres i Østre Landsret. Landsretten har berammet sagen til januar 2024.

I slutningen af 2022 modtog K/S Fredens Gaard en advokatskrivelse fra ejerforeningen i naboejendommen (Blegdamsvej 26). De hævder, at byggeriet på Fredens Gaard har forårsaget revner og sætningsskader på deres ejendom, hvorfor de har rejst krav over for selskabet. Kravet er afvist, da det via fotos kan dokumenteres, at bygningen havde sætningsskader før igangsætning af byggeriet. Ejerforeningen i naboejendommen har efterfølgende indleveret begæring om udmeldelse af syn og skøn, og K/S Fredens Gaard har adciteret totalentreprenøren som part i sagen.

På baggrund af de ovennævnte retssager har ledelsen i selskabet vurderet, at der er behov for at øge hensættelsen fra sidste år med 500.000 kr., således at hensættelserne pr. statusdagen udgør 2 mio. kr., hvilket ledelsen vurderer er tilstrækkeligt til at dække omkostninger forbundet med afvikling af retssagerne. Det skal dog bemærkes, at skønnet er behæftet med usikkerhed og afhænger af, hvad udfaldet bliver af de verserende sager.

Der er i regnkabet herudover hensat 500.000 kr. til dækning af ekstern byggerådgiver (Kuben), der siden Artha overtog byggeriet har bistået K/S Fredens Gaard.

Den forventede udvikling

Når der falder dom i de igangværende retssager, er det muligt for ledelsen at vurdere selskabets forpligtelser, hvorefter der kan arbejdes hen mod en forsvarlig kapitalnedsættelse, som kan udloddes til selskabets aktionærer. Den bundne selskabskapital udgør 10 mio. kr.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for K/S Fredens Gaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. februar 2023

I direktionen

Stine Nagstrup Kjær
Adm. Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Bestyrelsesformand

Kristoffer Emil Eriksen
Bestyrelsesmedlem

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i K/S Fredens Gaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fredens Gaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Indtægter fra projektsalg af lejligheder indregnes når der er sket bindede aftale herom. Avancer ved salg periodiseres i forhold til færdiggørelsesgrad.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger vedrører medgåede og forventede omkostninger til salg og opførelse samt efterfølgende mangelludbedring på solgte lejligheder.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af gæld til kreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da dette påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Ejendomme til videresalg**

Ejendomme til videresalg værdiansættes til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	-1.437.860	3.988.512
Øvrige finansielle omkostninger	-41.680	-260.933
ÅRETS RESULTAT	<u>-1.479.540</u>	<u>3.727.579</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	4.642.848
Overført resultat	-1.479.540	-915.269
ÅRETS RESULTAT	<u>-1.479.540</u>	<u>3.727.579</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Ejendomme til videresalg	<u>0</u>	<u>2.781.680</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>2.781.680</u>
Andre tilgodehavender	<u>245.584</u>	<u>54.023.432</u>
TILGODEHAVENDER	<u>245.584</u>	<u>54.023.432</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>11.885.358</u>	<u>4.722.678</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>12.130.942</u>	<u>61.527.790</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>12.130.942</u></u>	<u><u>61.527.790</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	10.000.000	53.378.211
Overført resultat	-1.479.540	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>4.642.848</u>
EGENKAPITAL	<u>8.520.460</u>	<u>58.021.059</u>
2 Andre hensatte forpligtelser	<u>2.500.000</u>	<u>2.004.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.500.000</u>	<u>2.004.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>1.110.482</u>	<u>1.502.731</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.110.482</u>	<u>1.502.731</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.110.482</u>	<u>1.502.731</u>
PASSIVER I ALT	<u>12.130.942</u>	<u>61.527.790</u>
1 Personalemkostninger		
3 Eventualforpligtelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2021	53.378.211	915.269	33.000.000	87.293.480
Udloddet udbytte	0	0	-33.000.000	-33.000.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-915.269</u>	<u>4.642.848</u>	<u>3.727.579</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	53.378.211	0	4.642.848	58.021.059
Kapitalnedsættelse	-43.378.211	0	43.378.211	0
Udloddet udbytte	0	0	-48.021.059	-48.021.059
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-1.479.540</u>	<u>0</u>	<u>-1.479.540</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u>10.000.000</u>	<u>-1.479.540</u>	<u>0</u>	<u>8.520.460</u>

1 Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte og ledelsen modtager ikke særskilt vederlag for dette hverv.

<u>2 Andre hensatte forpligtelser</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Mangelsager - syn og skøn	2.000.000	1.500.000
Hensat til eksterne Byggerådgivere	500.000	0
Hensat til mangeludbedring m.v.	0	504.000
I ALT	<u>2.500.000</u>	<u>2.004.000</u>

Hensættelsen til ekstern byggerådgiver er baseret på et skøn over forventede omkostninger til Kuben, der siden Artha overtog byggeriet, har bistået K/S Fredens Gaard.

Hensættelse til påklagede mangelsager er baseret på ledelsens skøn over de omkostninger selskabet forventes at blive pålagt jf. beskrivelsen under note 3.

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har forestået en ombygning af ejendommen Fredens Gaard beliggende Blegdamsvej 28-32, 2200 København N, til boliger samt en parkeringskælder. Boligerne og p-pladserne er solgt og afleveret.

I forbindelse med afleveringen påberåbte ejerforeningen og køberne sig mangler ved byggeriet. Totalentreprenøren begærede syn og skøn i 2021, som i starten af 2022 dog blev tilbagekaldt. Efterfølgende har ejerforeningen startet en voldgiftssag for at få tilkendt sagsomkostninger. Næste skridt i sagen er voldgiftsnævnets berømmelse af hovedforhandlingen.

I sommeren 2022 blev K/S Fredens Gaard frifundet i en retssag vedr. loftshøjden i en af de solgte lejligheder. Ejerne havde rejst krav om erstatning. Sagsøger ankede efterfølgende dommen, hvorfor sagen nu skal afgøres i Østre Landsret. Landsretten har berømmet sagen til januar 2024.

Ejerforeningen i naboejendommen (Blegdamsvej 26) har påstået, at K/S Fredens Gaards arbejder har forårsaget sætningsskader på deres ejendom. K/S Fredens Gaard har afvist dette. Ejerforeningen Blegdamsvej 26 har på den baggrund begæret syn og skøn for dels at registrere skader og dels dokumentere, at der er en sammenhæng med byggeriet. K/S Fredens Gaard har noteret sig sagen og har adciteret. Totalentreprenøren som part i sagen. K/S Fredens Gaard afviser at være ansvarlig, og der foreligger ikke nogen beløbsmæssig opgørelse af eventuelle udbedringsomkostninger.

Ledelsen vurderer, at der samlet hensættes 2 mio. kr. til de 3 sager beskrevet ovenfor. Hensættelsen er begrundet i procesrisiko og de skønnede udgifter forbundet med at føre sagerne. Skønnet er behæftet med usikkerhed og afhænger af, hvad udfaldet bliver af de verserende sager.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Stine Nagstrup Kjær

Adm. direktør

Serienummer: 2dfc2fcb-8a7c-4bf0-ad1e-db385fab6438

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-02-03 14:19:53 UTC



Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7a92c41a-7568-4898-87f5-3d0822a11fad

IP: 85.204.xxx.xxx

2023-02-03 20:34:42 UTC



Jan Severin Sølbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-02-04 06:33:21 UTC



Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-02-05 17:10:39 UTC



Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-02-06 07:20:21 UTC



Penneo dafkxanerehtmgjld@PZHTGJ38BZKE0-5PAQZLBB43XC-ERTMP6LTC8MIN2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-04-17 06:31:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: T7HGJ-8UZE0-5AQ4I-B1Y0J-ZK1PL-TQ7LT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>