

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

**K/S FREDENS GAARD**

**Strandvejen 58,3.**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 36 89 81 35**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 22/ 04 - 2024

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2-3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	14
Noter	15-16

S.nr. 949732  
sp/sk

PDF-rendering af dokumentet med titlen: F41B WIR- WWOZBZ- NUCUB- GDAFWV-8 MZLS- ABCP8Q

**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

PDF-rendering af dokumentet fra 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. -902.958.

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

I starten af 2022 tilbagekaldte totalentreprenøren den tidligere omtalte syn- og skønssagen. Efterfølgende startede ejerforeningen en voldgiftssag mod K/S Fredens Gaard for at få tilkendt omkostninger forbundet med sagen. K/S Fredens Gaard adciterede totalentreprenøren med det formål, at totalentreprenøren skulle friholde K/S'et. Der blev afsagt kendelse den 18. december 2023, hvor K/S Fredens Gaard blev friholdt og tilkendt sagsomkostninger. Voldgiftsretten har således i vidt omfang tilsluttet sig de synspunkter, som K/S Fredens Gaard havde fremført under sagen.

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 berammede oprindeligt sagen til januar 2024, men i december 2023 meddelte landsretten, at sagen er omberramet til ultimo april 2024.

I november 2023 blev der afholdt skønsforretning i sagen anlagt af ejerforeningen for nabo-ejendommen Blegdamsvej 26 vedr. påståede skader på deres bygning, som de påstår er forårsaget af ombygningen på Fredens Gaard. K/S'et har naturligvis inddraget totalentreprenøren i sagen.

Skønsmanden er kommet med sin skønserklæring den 8. december 2023. Den væsentligste underentreprenør er adciteret (inddraget i sagen) af totalentreprenøren. Sagen er udsat til 15. februar 2024 på parternes overvejelser. Ledelsen vurderer, at eventuel sammenhæng mellem skaderne og arbejderne, skal dækkes af udførende entreprenør. Ledelsen vurderer tillige, at hensættelsen i regnskabet kan rumme eventuelle udgifter til udbedring, som selskabet måtte blive dømt til at betale, hvilket bestyrkes af skønsmandens erklæring.

Ved dekret af 12. januar 2024 har Sø- og Handelsrettens skifteret taget totalentreprenøren under konkursbehandling på grundlag af en begæring modtaget den 8. januar 2024. Det medfører at K/S Fredens Gaard skal sikre sig i form af tilbageværende entreprenørgaranti og det tilbagehold, som K/S Fredens Gaard har foretaget over for totalentreprenøren. K/S Fredens Gaards advokater bistår selskabet med at anmelde krav overfor konkursboets kurator.

På baggrund af de ovennævnte retssager og totalentreprenørens konkurs har ledelsen i selskabet vurderet, at der fortsat er behov for at lade hensættelsen fra sidste år på 2 mio. kr. blive i regnskabet. Det vurderes, at hensættelsen er tilstrækkelig til at dække omkostninger forbundet med afvikling af retssagerne og konkursbehandlingen. Det skal bemærkes, at skønnet er behæftet med usikkerhed og afhænger af, hvad udfaldet bliver af de verserende sager.

Der er i regnskabet herudover hensat 300.000 kr. til dækning af ekstern byggerådgiver, der siden Artha overtog byggeriet har bistået K/S Fredens Gaard. Dette er en nedskrivning på 200.000 kr. i forhold til sidste år.

#### **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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. januar 2024

#### I direktionen

---

Stine Nagstrup Kjær  
Adm. Direktør

#### I bestyrelsen

---

Jan Severin Sølbæk  
Bestyrelsesformand

---

Kristoffer Emil Eriksen  
Bestyrelsesmedlem

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Bestyrelsesmedlem



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.



**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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Søborg, den 25. januar 2024

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne23408



**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 mangeludbedring 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****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.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede tab af retsager, omkostninger til garantiforpligtelser, Hensatte forpligtelser indregnes, når der foreligger en retlig eller faktisk forpligtelse opstået som følge af en begivenhed, som er indtrådt inden balancedagen, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtelsen vil medføre et forbrug af ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af tidligere erfaringer.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-914.312	-1.437.860
Andre finansielle indtægter	29.367	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-18.013</u>	<u>-41.680</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-902.958</u></u>	<u><u>-1.479.540</u></u>

### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-902.958</u>	<u>-1.479.540</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-902.958</u></u>	<u><u>-1.479.540</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Andre tilgodehavender	<u>355.804</u>	<u>245.584</u>
TILGODEHAVENDER	<u>355.804</u>	<u>245.584</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>10.641.364</u>	<u>11.885.358</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>10.997.168</u>	<u>12.130.942</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.997.168</u></u>	<u><u>12.130.942</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
Overført resultat	-2.382.498	-1.479.540
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>7.617.502</u></b>	<b><u>8.520.460</u></b>
2 Andre hensatte forpligtelser	<u>2.300.000</u>	<u>2.500.000</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b><u>2.300.000</u></b>	<b><u>2.500.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>1.079.666</u>	<u>1.110.482</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>1.079.666</u></b>	<b><u>1.110.482</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>1.079.666</u></b>	<b><u>1.110.482</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>10.997.168</u></b>	<b><u>12.130.942</u></b>
1 Personaleomkostninger		
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
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. 1/1 2023	10.000.000	-1.479.540	0	8.520.460
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-902.958</u>	<u>0</u>	<u>-902.958</u>
Egenkapital pr. 31/12 2023	<u><u>10.000.000</u></u>	<u><u>-2.382.498</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>7.617.502</u></u>



1 Personaleomkostninger

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

<u>2 Andre hensatte forpligtelser</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Mangelsager - syn og skøn	2.000.000	2.000.000
Hensat til eksterne Byggerådgivere	<u>300.000</u>	<u>500.000</u>
I ALT	<u><u>2.300.000</u></u>	<u><u>2.500.000</u></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 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 berammede oprindeligt sagen til januar 2024, men i december 2023 meddelte landsretten, at sagen er omberrammet til ultimo april 2024.

I november 2023 blev der afholdt skønsforretning i sagen anlagt af ejerforeningen for nabo-ejendommen Blegdamsvej 26 vedr. påståede skader på deres bygning, som de påstår er forårsaget af ombygningen på Fredens Gaard. K/S'et har naturligtvis inddraget totalentreprenøren i sagen.

Skønsmanden er kommet med sin skønserklæring den 8. december 2023. Den væsentligste underentreprenør er adciteret (inddraget i sagen) af totalentreprenøren. Sagen er udsat til 15. februar 2024 på parternes overvejelser. Ledelsen vurderer, at eventuel sammenhæng mellem skaderne og arbejderne, skal dækkes af udførende entreprenør. Ledelsen vurderer tillige, at hensættelsen i regnskabet kan rumme eventuelle udgifter til udbedring, som selskabet måtte blive dømt til at betale, hvilket bestyrkes af skønsmandens erklæring.

Ved dekret af 12. januar 2024 har Sø- og Handelsrettens skifteret taget totalentreprenøren under konkursbehandling på grundlag af en begæring modtaget den 8. januar 2024. Det medfører at K/S Fredens Gaard skal sikre sig i form af tilbageværende entreprenørgaranti og det tilbagehold, som K/S Fredens Gaard har foretaget over for totalentreprenøren. K/S Fredens Gaards advokater bistår selskabet med at anmelde krav overfor konkursboets kurator.

Ledelsen vurderer, at der samlet hensættes 2 mio. kr. til de verserende 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.











### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Likvide midler med en balanceværdi på 500 t.kr. er deponeret til sikkerhed for mangelsager.

# PENNEO

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

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

<p><b>Jan Severin Sølbæk</b> Bestyrelsesformand Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739 IP: 188.180.xxx.xxx 2024-01-26 09:09:19 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p><b>Klaus Thorsten Wollesen Lund</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1 IP: 188.180.xxx.xxx 2024-01-26 12:28:55 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p><b>Kristoffer Emil Eriksen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: 7a92c41a-7568-4898-87f5-3d0822a11fad IP: 188.180.xxx.xxx 2024-01-26 12:58:58 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p><b>Stine Nagstrup Kjær</b> Direktør Serienummer: 2dfc2fcb-8a7c-4bf0-ad1e-db385fab6438 IP: 188.180.xxx.xxx 2024-01-29 09:26:02 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p><b>Sten Pedersen</b> Statsautoriseret revisor Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6 IP: 93.165.xxx.xxx 2024-01-29 12:56:20 UTC</p> <p>Mit  </p>	

P12emneccdbkkumseertmaggfhe-P442-MR-1W0GEBZ-KUCIBYCGAMWV8-MRTZLS-7BCJEBQ

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 tidsstempelt 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 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 registreret, 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: 159.253.xxx.xxx

2024-04-24 13:59:33 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**