

Fredensborg Ejendomsinvest ApS

Hjemstedsadresse: Kronprinsessevej 23, 3480 Fredensborg

CVR-nummer 36 93 51 54

Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024

Palle Frederiksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fredensborg Ejendomsinvest ApS Kronprinsessevej 23 3480 Fredensborg Hjemstedskommune: Fredensborg
Direktion	Lise Frederiksen Palle Frederiksen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Danske Bank Hillerød Afdeling Munkeengen 32 3400 Hillerød Nykredit Bank Hillerød afdelingen Slangerupgade 37 3400 Hillerød
Stiftelsesdato	1. januar 2015
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed efter direktionens skøn.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Fredensborg Ejendomsinvest ApS.

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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den / 2024

Direktion

Lise Frederiksen

Palle Frederiksen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Fredensborg Ejendomsinvest ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den / 2024

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fredensborg Ejendomsinvest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraxis

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 proventuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	1.378.488	1.776.941
1 Personaleomkostninger	493.453	493.145
Resultat af primær drift	885.035	1.283.796
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.585	16.010
Finansielle indtægter	6.400	0
Finansielle omkostninger	423.263	401.586
Resultat før skat	460.587	898.220
2 Skat af årets resultat	103.205	175.606
Årets resultat	357.382	722.614
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	357.382	722.614
Disponeret	357.382	722.614

Balance 31. december

Aktiver

Note	2023	2022
3 Investeringsejendomme	28.513.480	28.248.520
Materielle anlægsaktiver	28.513.480	28.248.520
Anlægsaktiver	28.513.480	28.248.520
Andre tilgodehavender	25.000	125.782
Tilgodehavender	25.000	125.782
Likvide beholdninger	2.180.504	2.359.936
Omsætningsaktiver	2.205.504	2.485.718
Aktiver i alt	30.718.984	30.734.238

Balance 31. december

Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	11.441.358	11.083.976
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	12.441.358	12.083.976
Hensættelser til udskudt skat	2.978.454	2.980.123
4 Hensatte forpligtelser	2.978.454	2.980.123
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	14.019.163	14.111.392
5 Langfristet gæld	14.019.163	14.111.392
Kortfristet del af langfristet gæld	96.107	100.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.488	3.892
Skyldig selskabsskat	104.874	194.084
Gæld til tilknyttede virksomheder	259.860	265.776
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.863	166.228
Anden gæld	809.817	827.937
Kortfristet gæld	1.280.009	1.558.747
Gæld i alt	15.299.172	15.670.139
Passiver i alt	30.718.984	30.734.238
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	10.361.362	0	11.361.362
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	722.614	0	722.614
Egenkapital 31. december 2022	1.000.000	11.083.976	0	12.083.976
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	11.083.976	0	12.083.976
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	357.382	0	357.382
Egenkapital 31. december 2023	1.000.000	11.441.358	0	12.441.358

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
1		
Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	487.797	487.147
Andre omkostninger til social sikring	5.656	5.998
Personaleomkostninger i alt	493.453	493.145
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2		
Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	104.874	194.084
Regulering af udskudt skat	-1.669	-18.478
	103.205	175.606
3		
Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. januar	26.475.579	26.475.579
Årets tilgang	272.545	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	26.748.124	26.475.579
Værdiregulering 1. januar	1.772.941	1.756.931
Årets værdireguleringer	-7.585	16.010
Værdireguleringer 31. december	1.765.356	1.772.941
Regnskabsmæssig værdi 31. december	28.513.480	28.248.520

Noter til årsregnskabet

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastsat til 5,25%, som er baseret på ejendommens stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

	2023	2022
4 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	2.980.123	2.998.601
Regulering af årets hensættelse	-1.669	-18.478
Udskudt skat 31. december	2.978.454	2.980.123
5 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	11.793.334	12.370.117
Forfald 1-5 år	2.225.829	1.741.275
Forfald inden 1 år	96.107	100.830
	14.115.270	14.212.222

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 14.115 er udstedt realkreditpantebreve på tkr. 15.298 i grunde og bygninger til bogført værdi tkr. 28.718.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PL Fredensborg Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Palle Frederiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Engell Frederiksen

Direktør

ID: e17d68f8-28fd-48d0-a841-61892ae1972c

Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 11:11:53

Underskrevet med MitID



Palle Frederiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Engell Frederiksen

Dirigent

ID: e17d68f8-28fd-48d0-a841-61892ae1972c

Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 11:11:53

Underskrevet med MitID



Lise Frederiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lise Frederiksen

Direktør

ID: fbe33e11-b3e7-4dd7-9fa5-9e1588560bdc

Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 11:15:09

Underskrevet med MitID



Søren Appelrod

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Appelrod

Revisor

ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293

Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 11:16:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0e5a1fpHumn251779006

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.