

# Fredensgade 9 ApS

Blæsbjergvej 2A  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2020 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

14/12/2020

Per Andersen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Fredensgade 9 ApS  
Blæsbjergvej 2A  
8700 Horsens

CVR-nr: 37599468  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 30/06/2020

**Revisor** A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB  
Storegade 37  
8700 Horsens  
DK Danmark  
CVR-nr: 13737096  
P-enhed: 1000616365

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2020 - 30. juni 2020 for Fredensgade 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Horsens, den 10/12/2020

**Direktion**

Per Andersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Fredensgade 9 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Fredensgade 9 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 – 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, 10/12/2020

Niels Erik Jensen , mne472

Registreret revisor, FSR

A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB

CVR: 13737096

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed indenfor udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabsåret er ændret fra at gå fra den 1/1 - 31/12 til at gå fra den 1/7 - 30/6. Derfor er regnskabsåret 2020 kun seks måneder.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restsskat som maksimum betaler et tillæg i henholdt til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Som afkastsats er der for regnskabsåret 2020 anvendt 4,75 %.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendomme er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Finansielle indtægter".

Som følge af måling til dagsværdi fortages der ikke afskrivninger på investeringsejendommene.



## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## **Likvider**

Likvide beholdinger omfatter bankindeståender.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som sambeskattet datterselskab for de øvrige sambeskattede selskabers selskabsskatter overfor skattemyndighederne.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder" eller "Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finanseringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 30. jun. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>227.207</b>	<b>427.953</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.050	-203.406
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>226.157</b>	<b>224.547</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		2.429	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-5.184	0
Andre finansielle omkostninger .....		-183.306	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>40.096</b>	<b>224.547</b>
Skat af årets resultat .....		-47.690	-43.659
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-7.594</b>	<b>180.888</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	6.680.888
Overført resultat .....		-7.594	-6.500.000
<b>I alt .....</b>		<b>-7.594</b>	<b>180.888</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger .....		10.061.000	10.061.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>10.061.000</b>	<b>10.061.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.061.000</b>	<b>10.061.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		183.317	24.286
Andre tilgodehavender .....		1	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>183.318</b>	<b>24.286</b>
Likvide beholdninger .....		185.235	173.144
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>368.553</b>	<b>197.430</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.429.553</b>	<b>10.258.430</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		1.607.447	1.615.041
Forslag til udbytte .....		0	6.680.888
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.657.447</b>	<b>8.345.929</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.599.568	1.599.568
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.599.568</b>	<b>1.599.568</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.187.249	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		47.690	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.234.939</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		223.127	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		17.870	21.606
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		338.312	392
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		95.967	33.442
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	21.720
Periodeafgrænsningsposter .....		26.550	0
Deposita .....		235.773	235.773
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>937.599</b>	<b>312.933</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.172.538</b>	<b>312.933</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.429.553</b>	<b>10.258.430</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Løn og gager	-275	-200.000
Andre omkostninger til social sikring	-775	-3.406
	<b>-1.050</b>	<b>-203.406</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Såfremt ejendommen ikke var indregnet til dagsværdi, ville den stå til kostpris med tillæg af senere forbedringer, hvilket er kr. 8.178.260.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Forudsætningerne for beregningen af dagsværdien er en markedsleje på 938 kr. pr. m2 og er afkastkrav på 4,75% på baggrund af Colliers Plus Q 2020. Derved fremkommer dagsværdien på kr. 10.061.000.

Ejendommens værdi ville variere således ud fra nedenstående markedsleje og afkastkrav:

Afkastkrav	Markedsleje/m2	Ejendomsværdi	Ændring i egenkapital
4,75%	1.000	11.250.000	1.189.000
4,75%	800	8.610.000	-1.451.000
4,75%	750	7.950.000	-2.111.000
5,00%	938	9.925.000	-136.000
4,50%	938	11.005.000	944.000
4,25%	938	11.630.000	1.569.000

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.410.376	223.127	6.187.249	5.299.820
Selskabsskat	47.690	0	47.690	0
	<b>6.458.066</b>	<b>223.127</b>	<b>6.234.939</b>	<b>5.299.820</b>

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

De samlede eventualforpligtelser udgør kr. 752.582.

##### Skatteforpligtelse

Selskabet er sambeskattet med Cilo 07 ApS, Hansens og Iversens Tømrer- og Snedkerforretning ApS og Per Andersen Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pantsætning af aktiverne udgør pr. 30/6 2020 kr. 6.500.000.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 30/6 2020 kr. 10.061.000.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0