



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

FREDENSGADE 52 A/S
P.O. PEDERSENS VEJ 26, SKEJBY, 8200 AARHUS N
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2022

Esben Mols Kabell

CVR-NR. 38 61 79 90

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fredensgade 52 A/S P.O. Pedersens Vej 26 Skejby 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 38 61 79 90 Stiftet: 24. april 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Esben Mols Kabell, formand Anders Grønberg Younes Ibrahim Deaibes
Direktion	Anders Grønberg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fredensgade 52 A/S.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. maj 2022

Direktion:

Anders Grønborg

Bestyrelse:

Esben Mols Kabell
Formand

Anders Grønborg

Younes Ibrahim Deaibes

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Fredensgade 52 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensgade 52 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 24. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		86.742	-42.897
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		837	6.100
DRIFTSRESULTAT		87.579	-36.797
Andre finansielle omkostninger.....	1	-67.308	-15.518
RESULTAT FØR SKAT		20.271	-52.315
Skat af årets resultat.....	2	-184	-1.342
ÅRETS RESULTAT		20.087	-53.657
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		20.087	-53.657
I ALT		20.087	-53.657

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		2.175.000	2.115.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.175.000	2.115.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.175.000	2.115.000
Andre tilgodehavender.....		18.645	17.539
Tilgodehavender.....		18.645	17.539
Likvide beholdninger.....		128.060	61.248
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		146.705	78.787
AKTIVER.....		2.321.705	2.193.787
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		-499.462	-519.548
EGENKAPITAL.....		538	-19.548
Hensættelse til udskudt skat.....		1.526	1.342
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.526	1.342
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.050.000	2.050.000
Deposita.....		50.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.100.000	2.050.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.585	25.440
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		203.056	136.553
Kortfristede gældsforpligtelser.....		219.641	161.993
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.319.641	2.211.993
PASSIVER.....		2.321.705	2.193.787
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	-519.549	-19.549
Forslag til resultatdisponering.....		20.087	20.087
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	-499.462	538

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.685	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	63.623	15.518	
	67.308	15.518	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	184	1.342	2
	184	1.342	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2021.....		2.108.900	
Tilgang.....		59.163	
Kostpris 31. december 2021.....		2.168.063	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		6.100	
Årets værdireguleringer.....		837	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		6.937	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		2.175.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Beboelses- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		2.175.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		837	

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus C. Ejendommen indeholder 2 ejerlejligheder, der udlejes til boligformål. Udlejningsejendommen er anskaffet pr. 1. oktober 2020.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed og stand mv. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100%.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravet på +/-0,5 %-point vil betyde en ændring i ejendommenes dagsværdi på hhv. -242 tkr. og +311 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.050.000	0	2.050.000	2.050.000	
Deposita.....	50.000	0	50.000	0	
	2.100.000	0	2.100.000	2.050.000	
<p>Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares af nye indbetalinger ved indflytning. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.</p>					
Eventualposter mv.					5
<p>Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Mols & Grønborg Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
<p>Til sikkerhed for ejerforeningens engagement med pengeinstitut har virksomheden stillet pant på nominelt 21 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 2.175 t.kr.</p>					
			2021	2020	
Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fredensgade 52 A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.