



## Fredensgade 11 A-C ApS

Skolebakken 7, kl.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 38792032

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2022

---

**Morten Bondo Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Fredensgade 11 A-C ApS

Skolebakken 7, kl.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38792032

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand

Erik Wihlborg

Søren Frischknecht Christensen

## Direktion

Erik Wihlborg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Fredensgade 11 A-C ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 27.06.2022

## Direktion

**Erik Wihlborg**

direktør

## Bestyrelse

**Morten Bondo Christensen**

formand

**Erik Wihlborg**

**Søren Frischknecht Christensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Fredensgade 11 A-C ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensgade 11 A-C ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 27.06.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Steen Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27730

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive investeringsvirksomhed med fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 118 t.kr., hvilket ledelsen anser for værende utilfredsstillende.

Der har i året været en ændring i ejerkredsen i selskabet.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>229.588</b>	<b>366.723</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.804.984
Af- og nedskrivninger	1	(28.134)	(12.379)
<b>Driftsresultat</b>		<b>201.454</b>	<b>3.159.328</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(328.168)	(225.216)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(126.714)</b>	<b>2.934.112</b>
Skat af årets resultat	3	8.400	(645.500)
<b>Årets resultat</b>		<b>(118.314)</b>	<b>2.288.612</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(118.314)	2.288.612
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(118.314)</b>	<b>2.288.612</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		14.450.000	14.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	28.134
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>14.450.000</b>	<b>14.478.134</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.450.000</b>	<b>14.478.134</b>
Andre tilgodehavender		0	14.768
Periodeafgrænsningsposter		1.112	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.112</b>	<b>14.768</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>43.368</b>	<b>610.001</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>44.480</b>	<b>624.769</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.494.480</b>	<b>15.102.903</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.992.424	3.110.738
<b>Egenkapital</b>		<b>3.042.424</b>	<b>3.160.738</b>
Udskudt skat		856.000	864.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>856.000</b>	<b>864.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.053.531	8.102.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.053.531</b>	<b>8.102.039</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	102.608	212.579
Deposita		128.391	126.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.756	58.670
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.224.921	2.564.026
Anden gæld		37.849	14.302
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.542.525</b>	<b>2.975.726</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.596.056</b>	<b>11.077.765</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.494.480</b>	<b>15.102.903</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.110.738	3.160.738
Årets resultat	0	(118.314)	(118.314)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>2.992.424</b>	<b>3.042.424</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	8.971	12.379
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	19.163	0
	<b>28.134</b>	<b>12.379</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	166.444	225.216
Øvrige finansielle omkostninger	161.724	0
	<b>328.168</b>	<b>225.216</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	(8.400)	645.500
	<b>(8.400)</b>	<b>645.500</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	10.653.680	40.513
Afgange	0	(40.513)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.653.680</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(12.379)
Årets afskrivninger	0	(8.971)
Tilbageførsel ved afgange	0	21.350
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.796.320	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.796.320</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.450.000</b>	<b>0</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 3,25 % pr. 31.12.2021 mod 3,20% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 1.910 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 2.605 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 465 t.kr.

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom på 490 m<sup>2</sup>, der primært består af beboelsesudlejning og retail. Ejendommen er beliggende i København.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Den fastsatte værdi på 14.450 t.kr. svarer til en m<sup>2</sup>-pris på 29.490 kr.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	102.608	212.579	9.053.531	8.677.346
	<b>102.608</b>	<b>212.579</b>	<b>9.053.531</b>	<b>8.677.346</b>

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.450 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.