

ÅRSRAPPORT 2023


Fredensgade 11 A-C ApS

Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 38 79 20 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2024

Morten Bondo Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fredensgade 11 A-C ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at unklade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 3. juli 2024

Direktion

Erik Wihlborg

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen
formand

Erik Wihlborg

Søren Frischknecht Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Fredensgade 11 A-C ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensgade 11 A-C 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 revisors 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.

København S, den 3. juli 2024

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 28 23 80

Søren Strandby
statsautoriseret revisor
mne24684

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fredensgade 11 A-C ApS
Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 79 20 32

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand
Erik Wihlborg
Søren Frischknecht Christensen

Direktion

Erik Wihlborg

Revisor

Powered-By
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kay Fiskers Plads 9-11
2300 København S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive og udvikle ejendommen Fredensgade 11, 2200 København C.

Selskabet har i året realiseret et overskud på 119 t.kr. mod et overskud sidste år på 171 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller 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 regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensgade 11 A-C ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte aconto skatter.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	399.912	389.455
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	50.000
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	1.612
Driftsresultat	399.912	441.067
Andre finansielle indtægter	25	0
Øvrige finansielle omkostninger	-248.464	-214.930
Resultat før skat	151.473	226.137
Skat af årets resultat	-32.935	-55.000
Årets resultat	118.538	171.137
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	118.538	171.137
Disponeret i alt	118.538	171.137

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	14.690.000	14.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.690.000</u>	<u>14.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.690.000</u>	<u>14.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	3.270	5.442
	Tilgodehavender i alt	<u>3.270</u>	<u>5.442</u>
	Likvide beholdninger	<u>23.828</u>	<u>137.036</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>27.098</u>	<u>142.478</u>
	Aktiver i alt	<u>14.717.098</u>	<u>14.642.478</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.282.099	3.163.561
	Egenkapital i alt	<u>3.332.099</u>	<u>3.213.561</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	911.000	906.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>911.000</u>	<u>906.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.847.752	8.951.246
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.847.752</u>	<u>8.951.246</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	103.844
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	13.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.308	39.538
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.311.890	1.249.419
	Selskabsskat	7.172	0
	Anden gæld	160.877	165.370
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.626.247</u>	<u>1.571.671</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.473.999</u>	<u>10.522.917</u>
	Passiver i alt	<u>14.717.098</u>	<u>14.642.478</u>

1 Personaleforhold

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	3.163.561	3.213.561
Årets overførte overskud eller underskud	0	118.538	118.538
	50.000	3.282.099	3.332.099

Noter

1. Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2023	10.653.680	10.653.680
Tilgang i årets løb	190.000	0
Kostpris 31. december 2023	10.843.680	10.653.680
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	3.846.320	3.796.320
Årets regulering til dagsværdi	0	50.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	3.846.320	3.846.320
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	14.690.000	14.500.000

Størrelsen på ejendommen udgør 490 m², der består af 361 m² beboelsesudlejning og resterende del benyttes som erhvervsudlejning. Ejendommen er indregnet til 29.980 kr. pr. m² og er beliggende i 2200 København N.

Lejemålene anvendes til boligudlejning og erhvervsudlejning, og lejerne kan opsige lejemålene med 3-6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettlejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,60% pr. 31.12.2023, hvilket er lidt højere end sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.731 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2.414 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 525 t.kr. I det budgetterede resultat er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveauet for 162 t.kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i forbindelse med fra- og indflytning. Der er budgetteret med tomgang for 0 t.kr. i det kommende regnskabsår. Pr. 31.12.2023 er erhvervslejemål 100% udlejet, og 100 % af boligmål er udlejet.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.952.752	105.000	8.847.752	8.458.000
	8.952.752	105.000	8.847.752	8.458.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.953 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.690 t.kr.