

# Fredensgade 11 A-C ApS

Dannevirkevej 20, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 38 79 20 32

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2021

Dirigent:

.....  
Anne Fog Sinnbeck





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fredensgade 11 A-C ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 1. marts 2021  
Direktion:

.....  
Henrik Sinnbeck

.....  
Anne Fog Sinnbeck

.....  
Eske Hartmann Munck

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensgade 11 A-C ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 1. marts 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Fredensgade 11 A-C ApS
Adresse, postnr., by	Dannevirkevej 20, 8930 Randers NØ
CVR-nr.	38 79 20 32
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Sinnbeck Anne Fog Sinnbeck Eske Hartmann Munck
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 2.288.612 kr. mod et overskud på 347.818 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 3.160.738 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	366.723	366.583
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.379	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	354.344	366.583
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.804.984	303.973
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.159.328	670.556
	Finansielle omkostninger	-225.216	-224.538
	<b>Resultat før skat</b>	2.934.112	446.018
2	Skat af årets resultat	-645.500	-98.200
	<b>Årets resultat</b>	<u>2.288.612</u>	<u>347.818</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.288.612	347.818
		<u>2.288.612</u>	<u>347.818</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	14.450.000	11.592.815
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.134	0
		<u>14.478.134</u>	<u>11.592.815</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>14.478.134</u>	<u>11.592.815</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	14.768	15.396
		<u>14.768</u>	<u>15.396</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	610.001	640.805
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>624.769</u>	<u>656.201</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>15.102.903</u>	<u>12.249.016</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
4	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.110.738	822.126
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.160.738</u>	<u>872.126</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	864.400	218.900
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>864.400</u>	<u>218.900</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.156.618	7.230.597
	Kreditinstitutter i øvrigt	945.421	1.087.231
		<u>8.102.039</u>	<u>8.317.828</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	212.579	207.320
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.670	11.910
	Deposita	126.149	123.097
	Anden gæld	2.578.328	2.497.835
		<u>2.975.726</u>	<u>2.840.162</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.077.765</u>	<u>11.157.990</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>15.102.903</u>	<u>12.249.016</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
7 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	822.126	872.126
Overført via resultatdisponering	0	2.288.612	2.288.612
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>3.110.738</b>	<b>3.160.738</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensgade 11 A-C ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, som vedrører udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2020	2019
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	645.500	98.200
	<u>645.500</u>	<u>98.200</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	10.601.480	0	10.601.480
Tilgange	52.200	40.513	92.713
Kostpris 31. december 2020	<u>10.653.680</u>	<u>40.513</u>	<u>10.694.193</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	991.335	0	991.335
Årets værdireguleringer	2.804.985	0	2.804.985
Opskrivninger 31. december 2020	<u>3.796.320</u>	<u>0</u>	<u>3.796.320</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	0	0
Afskrivninger	0	12.379	12.379
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>0</u>	<u>12.379</u>	<u>12.379</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>14.450.000</u>	<u>28.134</u>	<u>14.478.134</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 458 t.kr. og et afkastkrav på 3,2 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommens samlede areal svarende til lejeindtægter på 589 t.kr. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 2 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.230.597	73.979	7.156.618	6.886.884
Kreditinstitutter i øvrigt	1.084.021	138.600	945.421	391.000
	<u>8.314.618</u>	<u>212.579</u>	<u>8.102.039</u>	<u>7.277.884</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 7.231 t.kr. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 14.450 t.kr. pr. 31. december 2020.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 1.400 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 14.450 t.kr. pr. 31. december 2020. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter som udgør 1.084 t.kr. pr. 31. december 2020.

# PEÑNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anne Fog Sinnbeck

### Direktion

På vegne af: Fredensgade 11 AC ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-913295492842

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-03-01 12:16:45Z

NEM ID 

## Anne Fog Sinnbeck

### Dirigent

På vegne af: Fredensgade 11 AC ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-913295492842

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-03-01 12:16:45Z

NEM ID 

## Eske Hartmann Munck

### Direktion

På vegne af: Fredensgade 11 AC ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-956574866574

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-03-01 12:24:50Z

NEM ID 

## Henrik Sinnbeck

### Direktion

På vegne af: Fredensgade 11 AC ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-326452433491

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-03-01 12:36:08Z

NEM ID 

## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-03-01 13:27:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HDE5H-TW8U-E60AG-PEBOJ-5M06N-SVUPZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>