

Fredensgade 11 A-C ApS

Dannevirkevej 20, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 38 79 20 32

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2020

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	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fredensgade 11 A-C ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 5. maj 2020

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 2019 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 5. maj 2020
ERNST & YOUNG
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	Ernst & Young 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 2019 udviser et overskud på 347.818 kr. mod et overskud på 474.308 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 872.126 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.	2019 12 mdr.	2017/18 18 mdr.
	Bruttofortjeneste	366.583	185.729
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	303.973	737.987
	Resultat før finansielle poster	670.556	923.716
	Finansielle omkostninger	-224.538	-328.708
	Resultat før skat	446.018	595.008
2	Skat af årets resultat	-98.200	-120.700
	Årets resultat	347.818	474.308
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	347.818	474.308
		347.818	474.308

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	11.592.815	11.339.467
		<u>11.592.815</u>	<u>11.339.467</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.592.815</u>	<u>11.339.467</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	15.396	0
		<u>15.396</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	640.805	674.049
	Omsætningsaktiver i alt	<u>656.201</u>	<u>674.049</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>12.249.016</u></u>	<u><u>12.013.516</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	822.126	474.308
	Egenkapital i alt	<u>872.126</u>	<u>524.308</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	218.900	120.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>218.900</u>	<u>120.700</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.230.597	7.304.417
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.087.231	1.220.940
		<u>8.317.828</u>	<u>8.525.357</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	207.320	205.161
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.910	36.748
	Deposita	123.097	117.448
	Anden gæld	2.497.835	2.483.794
		<u>2.840.162</u>	<u>2.843.151</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.157.990</u>	<u>11.368.508</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>12.249.016</u></u>	<u><u>12.013.516</u></u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	474.308	524.308
Overført via resultatdisponering	0	347.818	347.818
Egenkapital 31. december 2019	50.000	822.126	872.126

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensgade 11 A-C ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 investerings-ejendomme, 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.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 diskonteringsrate 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 provenuet 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.

kr.	2019 12 mdr.	2017/18 18 mdr.
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	120.700
Årets regulering af udskudt skat	98.200	0
	<u>98.200</u>	<u>120.700</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	10.601.480
Kostpris 31. december 2019	10.601.480
Opskrivninger 1. januar 2019	737.987
Årets værdireguleringer	253.348
Opskrivninger 31. december 2019	991.335
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>11.592.815</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 344 t.kr. og et afkastkrav på 3 %. 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 524 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 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.304.417	73.820	7.230.597	6.965.383
Kreditinstitutter i øvrigt	1.220.731	133.500	1.087.231	553.200
	<u>8.525.148</u>	<u>207.320</u>	<u>8.317.828</u>	<u>7.518.583</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 7.304 t.kr. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.593 t.kr. pr. 31. december 2019.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 1.400 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.593 t.kr. pr. 31. december 2019. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter som udgør 1.221 t.kr. pr. 31. december 2019.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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 A-C ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-913295492842

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-05-05 12:32:53Z

NEM ID 

Anne Fog Sinnbeck

Dirigent

På vegne af: Fredensgade 11 A-C ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-913295492842

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-05-05 12:32:53Z

NEM ID 

Henrik Sinnbeck

Direktion

På vegne af: Fredensgade 11 A-C ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-326452433491

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-05-05 12:47:27Z

NEM ID 

Eske Hartmann Munck

Direktion

På vegne af: Fredensgade 11 A-C ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-956574866574

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-05-05 13:04:51Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-05 14:34:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JVFKK-0UJIC-KCW6U-0V4LO-DEV44-NDXG5

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>. 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>