



Fredericiagade 4 ApS

Jernbanegade 27
6000 Kolding
CVR-nr. 39688271

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.02.2021

Nicolaj Ærøbo Ebbesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fredericiagade 4 ApS

Jernbanegade 27

6000 Kolding

CVR-nr.: 39688271

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Klaus Kjær, formand

Nicolaj Ærøbo Ebbesen

Esben Padkjær Pedersen

Troels Kjærholm

Hardy Bech, næstformand

Direktion

Nicolaj Ærøbo Ebbesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Fredericiagade 4 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 08.02.2021

Direktion

Nicolaj Ærøbo Ebbesen

direktør

Bestyrelse

Klaus Kjær

formand

Nicolaj Ærøbo Ebbesen

Esben Padkjær Pedersen

Troels Kjærholm

Hardy Bech

næstformand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Fredericiagade 4 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fredericiagade 4 ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 08.02.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev som forventet.

COVID-19 har ikke haft negativ effekt på årets resultat, og ledelsen vurderer, at COVID-19 heller ikke får væsentlig negativ effekt for selskabet i det kommende år. Den generelle usikkerhed som følge af COVID-19 kan dog påvirke selskabet, men der er pt. ikke konkrete forhold, der indikerer negativ påvirkning.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		98.296	123.290
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	178.080
Driftsresultat		598.296	301.370
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		342.690	0
Andre finansielle omkostninger	1	(31.392)	(61.836)
Resultat før skat		909.594	239.534
Skat af årets resultat	2	(124.970)	(53.145)
Årets resultat		784.624	186.389
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		784.624	186.389
Resultatdisponering		784.624	186.389

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		3.200.000	2.700.000
Materielle aktiver	3	3.200.000	2.700.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle aktiver	4	0	0
Anlægsaktiver		3.200.000	2.700.000
Tilgodehavende skat		1.130	0
Tilgodehavender		1.130	0
Likvide beholdninger		374.954	52.432
Omsætningsaktiver		376.084	52.432
Aktiver		3.576.084	2.752.432

Passiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		971.013	186.389
Egenkapital		1.021.013	236.389
Udskudt skat		147.218	37.118
Hensatte forpligtelser		147.218	37.118
Gæld til realkreditinstitutter		1.267.928	1.332.988
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.267.928	1.332.988
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	68.126	71.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.113	8.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.033.265	1.023.035
Skyldig skat		0	16.027
Anden gæld		22.421	27.150
Kortfristede gældsforpligtelser		1.139.925	1.145.937
Gældsforpligtelser		2.407.853	2.478.925
Passiver		3.576.084	2.752.432
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	186.389	236.389
Årets resultat	0	784.624	784.624
Egenkapital ultimo	50.000	971.013	1.021.013

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2018/19 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	31.392	51.836
Øvrige finansielle omkostninger	0	10.000
	31.392	61.836

2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	14.870	16.027
Ændring af udskudt skat	110.100	37.118
	124.970	53.145

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.521.920
Kostpris ultimo	2.521.920
Dagsværdireguleringer primo	178.080
Årets dagsværdireguleringer	500.000
Dagsværdireguleringer ultimo	678.080
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.200.000

Investeringsejendom er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, som udgangspunkt målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede nettolejemodel. Ejendommens værdi kan ændres i den udstrækning, at markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller andre forhold i øvrigt.

Selskabets erhvervsejendom er beliggende i Kolding. Ejendommen er på 167 kvm og er fuldt udlejet pr. statusdagen. Ejendommen er i god vedligeholdelsesstandard og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

Afkastkravet for erhvervsejendommen er pr. 31.12.2020 6%. En forøgelse/reduktion med 0,5%-point vil ændre ejendommens værdi med 246 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	1
Afgange	(1)
Kostpris ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	68.126	71.225	1.267.928	1.063.585
	68.126	71.225	1.267.928	1.063.585

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.200 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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 nominel værdi.