



Frederiks Alle 99 og 145 P/S

Skolebakken 7, kl. tv
8000 Aarhus C
CVR-nr. 41954981

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.04.2023

Erik Wihlborg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Frederiks Alle 99 og 145 P/S

Skolebakken 7, kl. tv

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41954981

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand

Christian Bo Christensen

Erik Wihlborg

Kristian Kyneb

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 01.01.2022 - 31.12.2022 for Frederiks Alle 99 og 145 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.04.2023

Direktion

Erik Wihlborg

direktør

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen

formand

Christian Bo Christensen

Erik Wihlborg

Kristian Kyneb

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Frederiks Alle 99 og 145 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frederiks Alle 99 og 145 P/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Aarhus, den 22.04.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Søren Lykke

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32785

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten for selskabet er at drive og udvikle ejendommene Frederiks Alle 105 og 145, 8000 Aarhus C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 309 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende. Det er selskabets andet regnskabsår. Første regnskabsperiode var forlænget, hvormed tallene for 2021 ikke direkte kan sammenlignes med tallene for 2022.

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 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		481.028	563.590
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.705.418
Driftsresultat		481.028	2.269.008
Andre finansielle omkostninger		(175.499)	(216.927)
Årets resultat		305.529	2.052.081
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		305.529	2.052.081
Resultatdisponering		305.529	2.052.081

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		20.600.000	20.600.000
Materielle aktiver	1	20.600.000	20.600.000
Anlægsaktiver		20.600.000	20.600.000
Andre tilgodehavender		63.902	48.857
Periodeafgrænsningsposter		17.593	25.912
Tilgodehavender		81.495	74.769
Likvide beholdninger		77.658	148.106
Omsætningsaktiver		159.153	222.875
Aktiver		20.759.153	20.822.875

Passiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		7.660.000	7.660.000
Overført overskud eller underskud		2.357.610	2.052.081
Egenkapital		10.017.610	9.712.081
Gæld til realkreditinstitutter		10.015.194	10.348.300
Langfristede gældsforpligtelser	2	10.015.194	10.348.300
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	339.653	338.296
Deposita		240.359	265.780
Modtagne forudbetalinger fra kunder		74.296	78.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.711	46.063
Anden gæld		34.330	34.330
Kortfristede gældsforpligtelser		726.349	762.494
Gældsforpligtelser		10.741.543	11.110.794
Passiver		20.759.153	20.822.875
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.660.000	2.052.081	9.712.081
Årets resultat	0	305.529	305.529
Egenkapital ultimo	7.660.000	2.357.610	10.017.610

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.894.582
Kostpris ultimo	18.894.582
Dagsværdireguleringer primo	1.705.418
Dagsværdireguleringer ultimo	1.705.418
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.600.000

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

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,75% i intervallet 3,15% til 4,15% pr. 31.12.2022, hvilket er på niveau med sidste år. En for-øgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.387 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3.121 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 761 t.kr., i resultatet er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveauet for 244 t.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 649 m², der består af 535 m² af beboelsesudlejning, og den resterende del benyttes af erhvervsudlejning. Ejendommene er begge beliggende i Aarhus C, 8000.

Lejemålet er boligudlejning og erhvervsudlejning hvorved lejer kan opsiges lejemålet med 3-6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	339.653	338.296	10.015.194	8.809.332
	339.653	338.296	10.015.194	8.809.332

3 Personaleforhold

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

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.600 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.

Manglende sammenlignelighed

Med virksomhedens stiftelse d. 17.12.2020, er det selskabets anden regnskabsperiode, og sidste regnskabsperiode er forlænget, hvorfor tallene for 2021 ikke direkte kan sammenlignes med tallene for 2022.

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, ejendomsomkostninger 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 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.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.