



Frederiksberg Ejendomsinvest ApS

Henrik Steffens Vej 1, 2.
1866 Frederiksberg C
CVR-nr. 42129755

Årsrapport 16.02.2021 - 31.12.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.01.2022

Christian Kåre Lundrup Jeppesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2021	5
Balance pr. 31.12.2021	6
Egenkapitalopgørelse for 2021	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Frederiksberg Ejendomsinvest ApS

Henrik Steffens Vej 1, 2.

1866 Frederiksberg C

CVR-nr.: 42129755

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 16.02.2021 - 31.12.2021

Direktion

Christian Kåre Lundrup Jeppesen, direktør

Bank

Spar Nord Bank A/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16.02.2021 - 31.12.2021 for Frederiksberg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 16.02.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 09.01.2022

Direktion



Christian Kåre Lundrup Jeppesen
direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet investerer i udlejningsejendomme i Danmark.
Ledelsen vurderer resultatet som tilfredsstillende.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets første år købt Korsgade 1, Svendborg, Storegade 22, Aabenraa og Egervænget 30A-34B, Kalundborg med formålet om at udleje disse.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.
Nettoomsætning		706.653
Andre eksterne omkostninger		(156.686)
Bruttoresultat		549.967
Personaleomkostninger	1	(13.566)
Af- og nedskrivninger		(264)
Driftsresultat		536.137
Andre finansielle indtægter		18.850
Andre finansielle omkostninger		(196.771)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		358.216
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		784.175
Resultat før skat		1.142.391
Skat af årets resultat	2	(251.440)
Årets resultat		890.951
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		890.951
Resultatdisponering		890.951

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme		21.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.444
Materielle aktiver		21.532.444
Anlægsaktiver		21.532.444
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.975
Andre tilgodehavender		198.585
Tilgodehavende skat		9.560
Periodeafgrænsningsposter		7.311
Tilgodehavender		228.431
Likvide beholdninger		17.414
Omsætningsaktiver		245.845
Aktiver		21.778.289

Passiver

	Note	2021 kr.
Virksomhedskapital		83.333
Overført overskud eller underskud		4.907.618
Egenkapital		4.990.951
Udskudt skat		216.000
Hensatte forpligtelser		216.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.956.342
Deposita		389.950
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.346.292
Bankgæld		7.188.629
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.973
Anden gæld		28.444
Kortfristede gældsforpligtelser		7.225.046
Gældsforpligtelser		16.571.338
Passiver		21.778.289
Dagsværdioplysninger	4	
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	960.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	43.333	3.056.667	3.100.000
Årets resultat	0	890.951	890.951
Egenkapital ultimo	83.333	4.907.618	4.990.951

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.
Antal ansatte pr. balancedagen	1
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

2 Skat af årets resultat

	2021 kr.
Aktuel skat	35.440
Ændring af udskudt skat	216.000
	251.440

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.956.342	7.422.820
Deposita	389.950	389.950
	9.346.292	7.812.770

4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	21.500.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	784.175

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme fordelt på hhv. 14 boliglejemål på i alt 1621 m² og 4 erhvervslejemål på i alt 671 m². Ejendommene er beliggende i Svendborg, Kalundborg og Aabenraa.

Investeringssejendomme til dagsværdi måles på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på de forventede lejeindtægter, driftsudgifter og et afkastkrav. Fastsættelse af afkastkrav er den mest centrale forudsætning for målingen af investeringsejendomme til dagsværdi.

Ledelsen har ved måling af investeringsejendomme anvendt et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 6,25 %, hvor laveste afkastkrav er 5,7 % og højeste afkastkrav er 8,5 %.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, idet der er en begrænset omsættelighed af ejendomme i de geografiske områder, som ejendommene ligger i. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % vil reducere den samlede dagsværdi med 1,3 mio.kr.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lundrup Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.500.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at udlejning finder sted.

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 ejendoms- og administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under

acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.