

Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS

Årsrapport 2023

CVR-nr. 42 45 25 64

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling på selskabets adresse
Munkevænget 24B, 5230 Odense M, den 23. maj 2024

Dirigent:



.....

Pernille Søndergaard Djernes

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5-6
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Noter	11-12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. maj 2024

Direktion:



Pernille Søndergaard Djernes

SELSKABSOPLYSNINGER

Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS
Munkevænget 24B
5230 Odense M

CVR-nr.: 42 45 25 64
Stiftet: 9. juni 2021
Hjemstedskommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Pernille Søndergaard Djernes

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2024 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 63 t.kr. mod et overskud på 73 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 2.179 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

RESULTATOPGØRELSE

Note	kr.	2023 12 mdr.	2022 6 mdr.
	Bruttofortjeneste	132.378	113.873
	Finansielle indtægter	2.293	0
3	Finansielle omkostninger	-53.856	-19.958
	Resultat før skat	80.815	93.916
4	Skat af årets resultat	-17.779	-20.675
	ÅRETS RESULTAT	63.036	73.241
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	63.036	73.241
		63.036	73.241

BALANCE

AKTIVER

Note	kr.	2023	2022
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	6.541.060	6.541.060
		<u>6.541.060</u>	<u>6.541.060</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.541.060</u>	<u>6.541.060</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	17.199	21.634
		<u>17.199</u>	<u>21.634</u>
	Likvide beholdninger	4.470	50.099
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.669</u>	<u>71.733</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.562.729</u></u>	<u><u>6.612.793</u></u>

BALANCE

PASSIVER

Note	kr.	2023	2022
	Egenkapital		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.139.075	2.076.040
	Egenkapital i alt	<u>2.179.075</u>	<u>2.116.040</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	537.272	520.416
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>537.272</u>	<u>520.416</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.184.252	2.307.714
	Anden gæld	46.548	46.548
		<u>2.230.800</u>	<u>2.354.262</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	123.462	157.350
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.348.235	1.280.033
	Skyldig sambeskatning	30.538	66.235
	Anden gæld	113.348	118.457
		<u>1.615.582</u>	<u>1.622.075</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.846.382</u>	<u>3.976.337</u>
	PASSIVER I ALT	<u>6.562.729</u>	<u>6.612.793</u>

Finansiering	1
Personale omkostninger	2
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7
Sikkerhedsstillelser	8
Nærtstående parter	9

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapitalen 01.01.2022	40.000	2.002.799	2.042.799
Overført via resultatdisponering	0	73.241	73.241
Egenkapitalen 01.01.2023	40.000	2.076.039	2.116.039
Overført via resultatdisponering	0	63.036	63.036
Egenkapitalen 31.12.2023	40.000	2.139.075	2.179.075

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvag af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægter periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

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 investeringsejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amoriseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

NOTER

1. Finansering

Selskabets likviditetsbudget understøtter, at årsrapporten aflægges under forudsætning om fortsat drift. I budgettet er der taget højde for, at selskabet moderselskab har afgivet erklæring om ikke at kræve indfrielse af sit tilgodehavende (1.348 t.kr. pr. 31. december 2023) før selskabets likviditet tillader det.

2. Personale omkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3. Finansielle omkostninger

kr.	2023 12 mdr.	2022 6 mdr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-51.201	-18.867
Andre finansielle omkostninger	-2.654	-1.091
	<u>-53.856</u>	<u>-19.958</u>

4. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-923	-12.248
Årets regulering af udskudt skat	-16.856	-8.427
	<u>-17.779</u>	<u>-20.675</u>

5. Investeringsjendomme

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Selskabets investeringsejendom er en erhvervs- og boligejendom beliggende ved Svendborg Havn. Ejendommen har et lejbærende bruttoareal på 444 m² fordelt på et erhvervslejemål på 199 m² og tre boliglejemål på i alt 245 m². Ejendommens erhvervslejemål har været udlejet i 2023, men blev ledigt med udgangen af året grundet manglende husleje indbetaling. Erhvervslejemålet er nu ledigt og sat til leje hos mægler. 3/3 af boliglejemålene var udlejet pr. 31. december 2023, dog oplevede ejendommen tomgang i et enkelt boliglejemål i de første 5 måneder af 2023. Boliglejekontrakterne kan opsiges med tre måneders varsel.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på, at selskabets investeringsejendom, Frederiksgade 9, 5700 Svendborg, indirekte blev solgt i 2022 via en selskabshandel, dvs. en handel af kapitalandelene i Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS mellem uafhængige parter. Kapitalandelene blev handlet til kurs indre værdi med udgangspunkt i en balance pr. 31. marts 2022, hvor investeringsejendommen var optaget til 6.541 t.kr. Ledelsen har pr. balancedagen skønnet, at værdiansættelsen pr. 31. marts 2022 fortsat er retvisende.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget på baggrund af dagsværdiniveauet 3.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.642 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med BD Invest ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

NOTER

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter og banker, 2.308 t.kr. pr. 31. december 2023, er der tinglyst pantebrev med nom. 8.117 t.kr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.541 t.kr. pr. 31. december 2023.

Der er herudover tinglyst afgiftspantebreve med nom. 1.024 t.kr. i selskabets investeringsejendomme, som alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

9. Nærtstående parter

Oplysninger om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
BD Invest ApS	Munkevænget 24B 5230 Odense M	www.cvr.dk