



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**P/S FREDENSGÅRD**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. maj 2023

---

Anders Mejlholm Larsen

CVR-NR. 42 72 29 52

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	P/S Fredensgård Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 42 72 29 52 Stiftet: 1. oktober 2021 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
<b>Direktion</b>	Asger Enggaard
<b>Kommanditister</b>	P/S PKAE Ejendom
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for P/S Fredensgård.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 4. maj 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Asger Enggaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Nikolaj Stampe  
Formand

\_\_\_\_\_  
Michael Nellemann Pedersen

\_\_\_\_\_  
Asger Enggaard

\_\_\_\_\_  
Anders Mejlholm Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejeren af P/S Fredensgård*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Fredensgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 4. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel, finansiering, køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom, udvikling af fast ejendom samt helt eller delvist ejerskab af andre selskaber.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.313.995</b>	<b>317</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	0
Andre finansielle indtægter.....	1	14.148	124
Andre finansielle omkostninger.....		-1.574.627	-106
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>953.516</b>	<b>335</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		953.516	335
<b>I ALT</b> .....		<b>953.516</b>	<b>335</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		62.200.000	62.000
Investeringsejendomme under opførelse.....		204.096.152	198.895
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>266.296.152</b>	<b>260.895</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>266.296.152</b>	<b>260.895</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		313.546	316
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		614.348	800
Andre tilgodehavender.....		28.653	58
Periodeafgrænsningsposter.....		8.007	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>964.554</b>	<b>1.174</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>638.947</b>	<b>91</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.603.501</b>	<b>1.265</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>267.899.653</b>	<b>262.160</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000.000	50.000
Overført resultat.....		34.288.482	33.335
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>84.288.482</b>	<b>83.335</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.183.611	15.118
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>14.183.611</b>	<b>15.118</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		934.209	919
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		217.924	417
Anden gæld.....		168.275.427	162.371
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>169.427.560</b>	<b>163.707</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>183.611.171</b>	<b>178.825</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>267.899.653</b>	<b>262.160</b>
<b>Eventualposter mv.....</b>	<b>4</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>5</b>		
<b>Koncernregnskab.....</b>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>7</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000.000	33.334.966	83.334.966
Forslag til resultatdisponering.....		953.516	953.516
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000.000</b>	<b>34.288.482</b>	<b>84.288.482</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	14.148	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	124	
	<b>14.148</b>	<b>124</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	2
Kostpris 1. januar 2022.....	62.000.000	198.894.094	
Overførsel.....	53.874	-53.874	
Tilgang.....	0	5.255.932	
Afgang.....	-53.874	0	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>62.000.000</b>	<b>204.096.152</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	0	
Årets værdireguleringer.....	200.000	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>62.200.000</b>	<b>204.096.152</b>	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		3.743.059	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	P-kælder	Investeringsejen- omme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2022.....	62.200.000	204.096.152
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	200.000	0

**Dagsværdi for investeringsejendomme under opførelse**

Investeringsejendomme under opførelse er beliggende i centrum af Silkeborg og består på statutidspunktet af bygninger og grundarealer med tilhørende byggeretter, hvorpå der skal bygges boligejendomme og erhvervsjendomme til udlejning samt tilhørende parkeringskælder. Dagsværdien er opgjort til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

**Dagsværdi for investeringsejendomme**

Investeringsejendommene er beliggende i Silkeborg og består af en P-kælder

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 2.700 - 2.900 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %, under hensyntagen ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedesleje mv.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>2</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.117.820	934.209	10.293.986	16.037.232	
	<b>15.117.820</b>	<b>934.209</b>	<b>10.293.986</b>	<b>16.037.232</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i koncernen for momsmæssig fællesregistrering. Koncernen har netto et tilgodehavende pr. 31. december 2022.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.118 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 62.200 tkr.					
<b>Koncernregnskab</b>					<b>6</b>
Selskabet indgår i koncernregnskabet for P/S PKAE Ejendom, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J, CVR-nummer 36 90 19 85.					
			2022	2021	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S Fredensgård for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat i den eksterne årsrapport omfatter huslejeindtægter samt ejendoms-, salgs- og administrationsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede kursgevinster vedrørende realkreditgæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme klassificeres som investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse, afhængig af hvor i byggefasen ejendommene befinder sig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse består af endnu ikke færdigopførte investeringsejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.