



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

FREDERIKKE VESTERGAARDS GADE 28 APS
C/O LAROS A/S - EJD. 77428, RANDERSVEJ 204, 8200 AARHUS N

ÅRSRAPPORT

1. NOVEMBER 2021 - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. april 2023

Hans Vestergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. november 2021 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS c/o Laros A/S - Ejd. 77428, Randersvej 204 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 42 80 63 74
	Stiftet: 1. november 2021
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. november 2021 - 31. december 2022
Direktion	Hans Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. december 2022 for Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. november 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. april 2023

Direktion:

Hans Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. december 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. december 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 revisors 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 revisors 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 19. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat inkl. værdireguleringer udgør et overskud på 301 tkr., hvilket er som forventet. Der er igangsat et en større ombygning af selskabets ejendom, som vil løfte lejeniveauet til markedsløje.

Som følge af årets resultat har selskabet tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kunne retablere egenkapital via egen drift over de kommende år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		144.446
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		156.705
DRIFTSRESULTAT		301.151
Andre finansielle indtægter.....		7.802
Andre finansielle omkostninger.....	1	-388.904
RESULTAT FØR SKAT		-79.951
Skat af årets resultat.....	2	16.617
ÅRETS RESULTAT		-63.334
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-63.334
I ALT		-63.334

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		19.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		19.500.000
Andre tilgodehavender.....		864.704
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		81.941
Periodeafgrænsningsposter.....		7.992
Tilgodehavender.....	4	954.637
Likvide beholdninger.....		145.362
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.099.999
AKTIVER.....		20.599.999
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-63.334
EGENKAPITAL.....		-23.334
Hensættelse til udskudt skat.....		65.324
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		65.324
Deposita.....		130.306
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	130.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.711
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		19.918.234
Anden gæld.....		461.758
Kortfristede gældsforpligtelser.....		20.427.703
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.558.009
PASSIVER.....		20.599.999
 Eventualposter mv.	 6	
Forudsætninger for fortsat drift	7	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-63.334	-63.334
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	-63.334	-23.334

NOTER

	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger		1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	386.965	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.939	
	388.904	
Skat af årets resultat		2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-81.941	
Regulering af udskudt skat.....	65.324	
	-16.617	
Materielle anlægsaktiver		3
	Investeringsejen omme	
Tilgang.....	19.343.295	
Kostpris 31. december 2022.....	19.343.295	
Årets værdireguleringer.....	156.705	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	156.705	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	19.500.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....	19.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	156.705	

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendom består af udlejningsejendom placeret centralt i Aarhus C. Der er tale om en boligejendom. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommene, hvor afkast bygger på en forudsætning om fuld udlejning. Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,5 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Den samlede årlige leje er forventeligt ca. 1.222 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 141 tkr.

Ved værdiansættelsen er der foretaget fradrag for forventede færdiggørelsesomkostninger på bygning under opførelse samt manglende lejeindtægter i ombygningsperioden på i alt 11.306 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -1.979 tkr. og +2.456 tkr.

NOTER

	Note												
Materielle anlægsaktiver (fortsat)	3												
Tilgodehavender med forfald senere end et år	4												
Af tilgodehavendet forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond, 865 tkr., at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommene.													
Langfristede gældsforpligtelser	5												
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">31/12 2022 gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: right;">Restgæld efter 5 år</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Deposita.....</td> <td style="text-align: right;">130.306</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">130.306</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">130.306</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">130.306</td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Deposita.....	130.306	0	130.306		130.306	0	130.306
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år										
Deposita.....	130.306	0	130.306										
	130.306	0	130.306										
Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje.													
Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.													
Eventualposter mv.	6												
Hæftelse i sambeskatningen													
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.													
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANPARTSSELSKABET AF 10. JUNI 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.													
Forudsætninger for fortsat drift	7												
Selskabets korte gæld er primært til selskabets moderselskab, hvilket likviditets- og soliditetsmæssigt er et meget solidt selskab og som forsat vil sikre den nødvendige likviditet. Årsrapporten aflægges, på trods af selskabets negative egenkapital, med fortsat drift for øje.													

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS for 2021/22 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.