

Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS

De Conincks Vej 11, 2840 Holte
CVR-nr. 75 39 03 19

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.06.23

Søren Bendixen
Dirigent



| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 18 |

Selskabet

Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS
De Conincks Vej 11
2840 Holte
Hjemsted: Holte
CVR-nr.: 75 39 03 19
Stiftet: 15. oktober 1984
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Bendixen

Bestyrelse

Kathrine Barbro Bendixen
Søren Bendixen
Janne Anette Mikkelsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Fredericiagade Holding ApS, Rudersdal

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 27. juni 2023

Direktionen

Søren Bendixen

Bestyrelsen

Kathrine Barbro Bendixen

Søren Bendixen

Janne Anette Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fredericiagade 44-50 ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 27. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9405

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 632.637 mod t.DKK 677 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 25.228.219.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | | 2022 DKK | 2021 t.DKK |
|------|--|----------------|---------------|
| | Bruttofortjeneste | 553.724 | 582 |
| 1 | Finansielle indtægter | 400.121 | 498 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -142.794 | -186 |
| | Resultat før skat | 811.051 | 894 |
| 3 | Skat af årets resultat | -178.414 | -217 |
| | Årets resultat | 632.637 | 677 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 632.637 | 677 |
| | I alt | 632.637 | 677 |

| AKTIVER | | 31.12.22 | 31.12.21 |
|----------------|--|-------------------|---------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 31.462.414 | 31.363 |
| 4 | Materielle anlægsaktiver i alt | 31.462.414 | 31.363 |
| | Anlægsaktiver i alt | 31.462.414 | 31.363 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 15.910 | 19 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 13.511.772 | 14.631 |
| | Andre tilgodehavender | 234.664 | 275 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 5 |
| 5 | Tilgodehavender i alt | 13.762.346 | 14.930 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 13.762.346 | 14.930 |
| | Aktiver i alt | 45.224.760 | 46.293 |

| PASSIVER | | 31.12.22 | 31.12.21 |
|-----------------|--|-------------------|---------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 300.000 | 300 |
| | Overført resultat | 24.928.219 | 24.296 |
| | Egenkapital i alt | 25.228.219 | 24.596 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 5.039.967 | 5.045 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 5.039.967 | 5.045 |
| 6 | Gæld til realkreditinstitutter | 13.022.976 | 13.342 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 13.022.976 | 13.342 |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 319.128 | 452 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 289.705 | 1.515 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 558 | 20 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 31.172 | 18 |
| | Deposita | 287.294 | 279 |
| | Selskabsskat | 183.634 | 212 |
| | Anden gæld | 822.107 | 814 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.933.598 | 3.310 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 14.956.574 | 16.652 |
| | Passiver i alt | 45.224.760 | 46.293 |

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 | | | |
| Saldo pr. 01.01.21 | 300.000 | 23.618.198 | 23.918.198 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 677.384 | 677.384 |
| Saldo pr. 31.12.21 | 300.000 | 24.295.582 | 24.595.582 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 | | | |
| Saldo pr. 01.01.22 | 300.000 | 24.295.582 | 24.595.582 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 632.637 | 632.637 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 300.000 | 24.928.219 | 25.228.219 |

| | 2022 DKK | 2021 t.DKK |
|------------------------------------|-------------|---------------|
| 1. Finansielle indtægter | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 400.070 | 436 |
| Renteindtægter i øvrigt | 46 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 5 | 62 |
| Øvrige finansielle indtægter | 51 | 62 |
| I alt | 400.121 | 498 |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 732 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 142.062 | 186 |
| I alt | 142.794 | 186 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 183.634 | 212 |
| Årets regulering af udskudt skat | -5.220 | 5 |
| I alt | 178.414 | 217 |

4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.22 | 7.812.279 |
| Tilgang i året | 99.618 |
| Kostpris pr. 31.12.22 | 7.911.897 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22 | -216.320 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22 | -216.320 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22 | 23.766.837 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22 | 23.766.837 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 31.462.414 |

5. Tilgodehavender

| | | |
|---|------------|--------|
| Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb | 13.403.365 | 14.630 |
|---|------------|--------|

6. Langfristede gældsforpligtelser

| | Afdrag første år DKK | Restgæld efter 5 år DKK | Gæld i alt 31.12.22 DKK | Gæld i alt 31.12.21 t.DKK |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 319.128 | 0 | 13.342.104 | 13.794 |
| I alt | 319.128 | 0 | 13.342.104 | 13.794 |

Hovedparten af selskabets gæld er et fastforrentet lån med en restgæld på t.DKK 13.078. Dette lån har en kursværdi pr. 31.12.2022 på t.DKK 8.954

7. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|------------------------|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.22 | 31.462.414 | 31.462.414 |

Dagsværdien for investeringsejendomme er sammenholdt med salgspriser for lignende ejendomme.

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter [og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter] for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Fredericiagade Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.397 og for bankgæld t.DKK 290 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.462.

Endvidere er der givet pant på t.DKK 19 overfor ejerforeninger i ejendommen.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.