Deloitte.



FREDENSGADE 40 ApS

Kildeskovsvej 82
2820 Gentofte
CVR-nr. 27574262

Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.12.2024

Lars Schønherr Holst-Mikkelsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.06.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FREDENSGADE 40 ApS

Kildeskovsvej 82

2820 Gentofte

CVR-nr.: 27574262

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

Direktion

Christian Markussen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for FREDENSGADE 40 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. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 04.12.2024

Direktion

Christian Markussen
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i FREDENSGADE 40 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FREDENSGADE 40 ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 04.12.2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets er stiftet til formålet at købe, sælge og udleje fast ejendom.

Selskabet har ved regnskabsårets begyndelse foretaget en omvendt lodret fusion med selskabets ejer MM Ejendomme ApS.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**117.659**	**171.208**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	50.000
Driftsresultat		**117.659**	**221.208**
Andre finansielle indtægter	1	18.091	0
Andre finansielle omkostninger	2	(47.631)	(39.476)
Resultat før skat		**88.119**	**181.732**
Skat af årets resultat	3	(21.291)	(41.090)
Årets resultat		**66.828**	**140.642**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		66.828	140.642
Resultatdisponering		**66.828**	**140.642**

Balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		4.100.000	4.100.000
Materielle aktiver	4	**4.100.000**	**4.100.000**
Andre værdipapirer og kapitalandele		118.080	0
Finansielle aktiver		**118.080**	**0**
Langfristede aktiver		**4.218.080**	**4.100.000**
Andre tilgodehavender		2.160	2.160
Tilgodehavende skat		8.045	0
Tilgodehavender		**10.205**	**2.160**
Likvide beholdninger		**73.356**	**221.088**
Kortfristede aktiver		**83.561**	**223.248**
Aktiver		**4.301.641**	**4.323.248**

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.921.085	2.819.327
Egenkapital		**3.046.085**	**2.944.327**
Udskudt skat		545.743	544.692
Skyldig skat		15.240	28.968
Langfristede forpligtelser		**560.983**	**573.660**
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.800	45.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.873	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.601
Skyldig skat		0	21.071
Anden gæld		614.900	715.989
Kortfristede forpligtelser		**694.573**	**805.261**
Forpligtelser		**1.255.556**	**1.378.921**
Passiver		**4.301.641**	**4.323.248**
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.819.327	2.944.327
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	34.930	34.930
Årets resultat	0	66.828	66.828
Egenkapital ultimo	**125.000**	**2.921.085**	**3.046.085**

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Dagsværdireguleringer	18.091	0
	18.091	**0**

2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	47.631	39.476
	47.631	**39.476**

3 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	20.240	28.968
Ændring af udskudt skat	1.051	12.122
	21.291	**41.090**

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.689.808
Kostpris ultimo	**1.689.808**
Opskrivninger primo	2.410.192
Opskrivninger ultimo	**2.410.192**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**4.100.000**

Investeringsejendommen bliver indregnet til dagsværdi. Dagsværdien af ejendommen opgøres ud fra en afkastbaseret metode med et afkastkrav på 4,25%.

En følsomhedanalyse af afkastkravet med en reduktion/forøgelse med 0,25% vil resultere i en ændring i dagsværdien på (228) til 256 t.kr.

De følgende foudsætninger har været gældende ved beregning af dagsværdien for ejendommen:
- Budgetterede lejeindtægter udgør 247 t.kr.
- Budgetterede driftsomkostninger udgør samlet 73 t.kr.

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen på Fredensgade 40.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er deponeret et afgiftpantebrev på nom. 500 t.kr. i ejendommen og der er stillet et ejerpantebrev på nom. 10 t.kr. i ejendommen som sikkerhed overfor ejerforeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet er i regnskabsårets begyndelse fusioneret med moderselskabet MM ejendomme ApS, hvorfor sammenligningstallene ikke er direkte sammenlignelige med årets tal.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på

egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning i form af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består i dette selskab af lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder adminstrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, 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.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

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.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.