
Fredensgade 40 ApS

Kildeskovsvej 82, 2820 Gentofte

Årsrapport for
1. juli 2021 - 30. juni 2022

CVR-nr. 27 57 42 62

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/12 2022

Lars Schønherr Holst-
Mikkelsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	5
Balance 30. juni 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Fredensgade 40 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 9. december 2022

Direktion

Christian Markussen
Direktør

Lars Schønherr Holst-Mikkelsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Fredensgade 40 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensgade 40 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aarhus C, den 9. december 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fredensgade 40 ApS
Kildeskovsvej 82
2820 Gentofte

CVR-nr: 27 57 42 62

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Christian Markussen
Lars Schønherr Holst-Mikkelsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 115.830, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.903.685.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		131.856	156.915
Værdiregulering af investeringsaktiver		50.000	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		181.856	156.915
Finansielle omkostninger	1	-32.409	-30.634
Resultat før skat		149.447	126.281
Skat af årets resultat	2	-33.617	-28.532
Årets resultat		115.830	97.749

Resultatdisponering

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overført resultat	15.830	97.749
	115.830	97.749

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsjendomme		4.050.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.050.000</u>	<u>4.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>4.050.000</u>	<u>4.000.000</u>
Andre tilgodehavender		3.140	4.962
Tilgodehavender		<u>3.140</u>	<u>4.962</u>
Likvide beholdninger		<u>229.310</u>	<u>161.639</u>
Omsætningsaktiver		<u>232.450</u>	<u>166.601</u>
Aktiver		<u>4.282.450</u>	<u>4.166.601</u>

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.678.685	2.662.855
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Egenkapital		2.903.685	2.787.855
Hensættelse til udskudt skat		532.570	520.025
Hensatte forpligtelser		532.570	520.025
Modtagne forudbetalinger fra kunder		49.350	45.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.473	39.399
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	980
Selskabsskat		21.072	26.942
Anden gæld		722.300	746.300
Kortfristede gældsforpligtelser		846.195	858.721
Gældsforpligtelser		846.195	858.721
Passiver		4.282.450	4.166.601
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	2.662.855	0	2.787.855
Årets resultat	0	15.830	100.000	115.830
Egenkapital 30. juni	125.000	2.678.685	100.000	2.903.685

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	807	919
Andre finansielle omkostninger	<u>31.602</u>	<u>29.715</u>
	32.409	30.634

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	21.072	26.942
Årets udskudte skat	<u>12.545</u>	<u>1.590</u>
	33.617	28.532

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. juli	<u>2.447.609</u>
Kostpris 30. juni	<u>2.447.609</u>
Værdireguleringer 1. juli	1.552.391
Årets værdireguleringer	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.602.391</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	4.050.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, med et afkastkrav på 4,25% (2020/21: 4%).

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 240 (2020/21: TDKK 225) og budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 68 (2020/21 TDKK 65).

Noter til årsregnskabet

4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Der er tinglyst ejerpandebrev, nom. DKK 10.000 til sikkerhed for forpligtelsen overfor ejerforeningen.

Der er tinglyst ejerpandebrev, nom. DKK 500.000 til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensgade 40 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsdrift herunder ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med MM Ejendomme ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 30. juni 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.