

Frederiksborg Ejendomme 2 ApS

C/O Tom Høeg, Vadestedet 1, 1., 4700 Næstved

CVR-nr. 40 57 94 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juli 2023.

Tom Gunnar Høeg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Frederiksborg Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 27. juli 2023

Direktion

Tom Gunnar Høeg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Frederiksborg Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frederiksborg Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 om 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.

Randers SØ, den 27. juli 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frederiksborg Ejendomme 2 ApS C/O Tom Høeg, Vadestedet 1, 1. 4700 Næstved
	CVR-nr.: 40 57 94 94
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Tom Gunnar Høeg
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Sarofie Invest ApS
Dattervirksomhed	Gallerierne Hillerød A/S, Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og besidde kapitalandele i andre selskaber, værdipapirer samt hermed tilknyttet virksomhed. Selskabets hovedaktivitet består endvidere i at udvikle fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -866 t.kr. mod 424 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -115.907 t.kr. mod -69.619 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Selskabets fortsatte drift er betinget af uændret kredittilsagn fra pengeinstitut/ejere og likviditet tilført fra salg og overskudsgivende aktivitet.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat dette og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttotab	-865.708	423.621
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-53.000.907	-49.282.429
Andre finansielle indtægter	35.883.044	686.212
Nedskrivning af finansielle aktiver	-82.083.912	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-15.089.386	-21.446.441
Resultat før skat	-115.156.869	-69.619.037
Skat af årets resultat	-749.782	0
Årets resultat	-115.906.651	-69.619.037
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-20.000.907	-49.282.429
Disponeret fra overført resultat	-95.905.744	-20.336.608
Disponeret i alt	-115.906.651	-69.619.037

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>66.505.793</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>66.505.793</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>66.505.793</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	448.405	85.088.101
	Andre tilgodehavender	150	62.041
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>55.869</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>448.555</u>	<u>85.206.011</u>
	Likvide beholdninger	<u>65.094</u>	<u>60.317</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>513.649</u>	<u>85.266.328</u>
	Aktiver i alt	<u>513.649</u>	<u>151.772.121</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	33.505.793
	Overført resultat	-129.907.834	-34.002.090
	Egenkapital i alt	-129.867.834	-456.297
Gældsforpligtelser			
4	Kreditinstitutter i øvrigt	77.040.017	111.544.170
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	77.040.017	111.544.170
	Gæld til pengeinstitutter	18.292.394	19.706.843
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	790.684	38.608
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.786.029	17.664.059
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	749.782	0
	Anden gæld	14.722.577	3.274.738
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	53.341.466	40.684.248
	Gældsforpligtelser i alt	130.381.483	152.228.418
	Passiver i alt	513.649	151.772.121

1 Usikkerhed om going concern

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	82.788.222	-13.665.482	69.162.740
Resultatandel	0	-49.282.429	-20.336.608	-69.619.037
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	33.505.793	-34.002.090	-456.297
Resultatandel	0	-33.505.793	-95.905.744	-129.411.537
	40.000	0	-129.907.834	-129.867.834

Noter

	2022	2021
1. Usikkerhed om going concern		
Der er usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Selskabets fortsatte drift er betinget af uændret kredittilsagn fra pengeinstitut/ejere og likviditet tilført fra salg og overskudsgivende aktivitet.		
Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat dette og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	15.089.386	21.446.441
	15.089.386	21.446.441
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	33.000.000	33.000.000
Afgang i årets løb	-8.000.000	0
Kostpris 31. december 2022	25.000.000	33.000.000
Opskrivninger 1. januar 2022	33.505.793	82.788.222
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-53.000.907	-49.282.429
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-5.504.886	0
Nedskrivninger 31. december 2022	-25.000.000	33.505.793
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	66.505.793
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Gallerierne Hillerød A/S	Hillerød	100 %
4. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	77.040.017	111.544.170
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	77.040.017	111.544.170
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksborg Ejendomme 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Frederiksborg Ejendomme 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.