

Fire Eater Ejendomme ApS

c/o Christine Frydenberg, Baldersgade 16, st., 2200 København N
CVR-nr. 21 40 56 04

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 17. juni 2025

Christine Frydenberg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fire Eater Ejendomme ApS c/o Christine Frydenberg Baldersgade 16, st. 2200 København N
	CVR-nr.: 21 40 56 04 Stiftet: 1. oktober 1998 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christine Frydenberg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Fire Eater Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 17. juni 2025

Direktion:

Christine Frydenberg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Fire Eater Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fire Eater Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 17. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen har kontor- og logistikarealer.

Usædvanlige forhold

Der er konstateret fejl i opgørelse af ejendommens grundlag for dagsværdi i 2023. Fejlen er indarbejdet i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et resultat på 2.750.459 kr. og egenkapitalen udgør 10.049.962 kr. pr. 31. december 2024.

Investeringsejendommen indregnes efter årsregnskabslovens § 38 og der anvendes en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien på investeringsejendommen. Som følge heraf er der en almindelig iboende risiko vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendommen, herunder vurdering af afkastsats for kontor- og logistikarealerne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.794.421	1.605.707
Personaleomkostninger	1	-1.191.666	-1.192.552
Af- og nedskrivninger		-122.000	-91.789
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.500.000	-800.000
Driftsresultat		3.980.755	-478.634
Andre finansielle indtægter		142.258	369
Andre finansielle omkostninger		-587.415	-277.325
Resultat før skat		3.535.598	-755.590
Skat af årets resultat	2	-785.139	129.862
Årets resultat		2.750.459	-625.728
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.750.459	-625.728
I alt		2.750.459	-625.728

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		26.500.000	23.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		156.300	278.300
Materielle anlægsaktiver	3	26.656.300	23.278.300
Andre værdipapirer		50.000	350.863
Finansielle anlægsaktiver	4	50.000	350.863
Anlægsaktiver		26.706.300	23.629.163
<hr/>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	271.200	323.421
Værdipapirer og kapitalandele		271.200	323.421
Likvider		1.592.206	1.413.142
Omsætningsaktiver		1.863.406	1.736.563
<hr/>			
Aktiver		28.569.706	25.365.726
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		132.158	132.158
Reserve for opskrivninger		0	6.066.960
Overført overskud		9.917.804	1.105.658
Egenkapital		10.049.962	7.304.776
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		4.752.323	3.968.670
Hensatte forpligtelser		4.752.323	3.968.670
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		5.920.080	6.373.601
Anden gæld		353.650	353.650
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.273.730	6.727.251
Gæld til realkredit & pengeinstitutter		453.521	454.475
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.577.434	6.577.434
Anden gæld		462.736	333.120
Kortfristede gældsforpligtelser		7.493.691	7.365.029
Gældsforpligtelser		13.767.421	14.092.280
<hr/>			
Passiver		28.569.706	25.365.726
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2023	132.158	6.066.960	-4.017.395	2.181.723
Korrektion af fejl			5.117.780	5.117.780
Praksisændring		-6.066.960	6.066.960	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	132.158	0	7.167.345	7.299.503
Forslag til resultatdisponering			2.750.459	2.750.459
Egenkapital 31. december 2024	132.158	0	9.917.804	10.049.962

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	1.078.812	1.078.864
Pensioner	111.564	111.408
Andre omkostninger til social sikring	1.290	2.280
	1.191.666	1.192.552

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	785.139	-129.862
	785.139	-129.862

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	14.905.025	774.133
Kostpris 31. december 2024	14.905.025	774.133
Opskrivninger 1. januar 2024	7.943.649	0
Praksisændring	-7.943.649	0
Opskrivninger 31. december 2024	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	6.416.689	495.833
Praksisændring	-6.416.689	0
Årets afskrivninger	0	122.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	617.833
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	8.094.975	0
Årets værdireguleringer	3.500.000	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	11.594.975	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	26.500.000	156.300

Investeringsejendommen er en kontor- og logistikejendom beliggende i Hillerød og er fuldt udlejet på en 10-årig lejekontrakt til tredjemand. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien fastsættes med udgangspunkt i investeringsejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet afkastkrav. Driftsafkast er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

Noter

4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2024	426.739
Kostpris 31. december 2024	426.739
Årets værdireguleringer	-376.739
Værdireguleringer 31. december 2024	-376.739
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	50.000

5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2024	271.200
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	132.044

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.373.601	453.521	4.105.996	6.828.076
Anden gæld	353.650	0	0	353.650
	6.727.251	453.521	4.105.996	7.181.726

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på 10.000.000 kr. i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på i alt 15.831.951 kr. pr. 31. december 2024.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fire Eater Ejendomme ApS for 2024 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 samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis, fejl tidligere år og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis og fejl tidligere er ændret på følgende områder:

- Ændring i regnskabsmæssig behandling af investeringsejendomme fra dagsværdi med værdiregulering direkte på egenkapitalen som bunden reserve for opskrivninger i henhold til ÅRL § 41 til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen i henhold til ÅRL § 38, som følge af lovændring.
- Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2023 er faldet med 200 t.kr. før skat og 156 t.kr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Udskudt skat er i 2023 i resultatopgørelsen forøget med 44 t.kr. som følge af praksisændringen og udskudt skat i balancen er steget med 1.445 t.kr. I 2024 er der indregnet 3.500 t.kr. som følge den nye praksis for dagsværdiregulering, hvorimod der ikke er afskrevet på ejendommen, hvilket vil have forringet resultatet med 604 t.kr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2024 er uændret, dog er reserve for opskrivninger formindsket med 6.067 tkr. modsvarende er overført resultat forøget med 6.067 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er ultimo 2023 på samme niveau.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er konstateret fejl i opgørelse af ejendommens grundlag for dagsværdi i 2023. Fejlen er indarbejdet i årsrapporten.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 til-læg 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi.

Beregningen af dagsværdi sker efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet afkastkrav. Driftsafkast er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

Opskrivninger bindes på en særlig reserve benævnt ”opskrivningshenlæggelser”, der ikke kan benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Udskudte skatteforpligtelser som følge af opskrivningen indregnes som en hensat forpligtelse med modregning i opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Ved realisation af det opskrevne aktiv overføres opskrivningshenlæggelsen direkte via egenkapitalen til fondens frie reserver.

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.