

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

EJENDOMSSELSKABET FREDENS TORV ApS

Industriområdet 25
8732 Hovedgård

CVR-nr. 26 38 69 34

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 06/09 2025

Jens Kristian Olesen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	8
Balance pr. 30. april 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSELSKABET FREDENS TORV ApS
Industriområdet 25
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 26 38 69 34
Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kresten Anker Olesen, direktør
Jens Kristian Olesen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for EJENDOMSSELSKABET FREDENS TORV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 6. september 2025

Direktion

Kresten Anker Olesen
direktør

Jens Kristian Olesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET FREDENS TORV ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET FREDENS TORV ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Horsens, den 6. september 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
Statsautoriseret revisor
mne28681

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET FREDENS TORV ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter vedligeholdelse, forsikring og skatter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.129.500	837.035
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(164.531)</u>	<u>(600.000)</u>
Resultat før finansielle poster		964.969	237.035
Finansielle indtægter	2	127.810	148.594
Finansielle omkostninger		<u>(478.795)</u>	<u>(495.177)</u>
Resultat før skat		613.984	(109.548)
Skat af årets resultat	3	<u>(161.689)</u>	<u>21.119</u>
Årets resultat		<u>452.295</u>	<u>(88.429)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>452.295</u>	<u>(88.429)</u>
		<u>452.295</u>	<u>(88.429)</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>29.600.000</u>	<u>29.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>29.600.000</u>	<u>29.600.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>348.147</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>348.147</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.600.000</u>	<u>29.948.147</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.930
Selskabsskat		<u>66.750</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>66.750</u>	<u>1.930</u>
Likvide beholdninger		<u>1.235.206</u>	<u>931.875</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.301.956</u>	<u>933.805</u>
Aktiver i alt		<u>30.901.956</u>	<u>30.881.952</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdi af sikring		190.146	271.555
Overført resultat		<u>15.135.193</u>	<u>14.938.567</u>
Egenkapital		<u>16.325.339</u>	<u>16.210.122</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.174.093</u>	<u>2.174.093</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.174.093</u>	<u>2.174.093</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.049.891	10.049.891
Selskabsskat		0	12.634
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser		<u>84.004</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>10.133.895</u>	<u>10.062.525</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.324	62.658
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.202.036	1.172.796
Selskabsskat		0	346.008
Anden gæld		151.630	56.624
Periodeafgrænsningsposter		221.685	229.179
Deposita		<u>615.954</u>	<u>567.947</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.268.629</u>	<u>2.435.212</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.402.524</u>	<u>12.497.737</u>
Passiver i alt		<u>30.901.956</u>	<u>30.881.952</u>
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for dagsværdi af sikring</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	1.000.000	271.555	14.938.567	16.210.122
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	(456.248)	0	(456.248)
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	255.669	(255.669)	0
Årets resultat	0	0	452.295	452.295
Skat af egenkapitalbevægelser	0	119.170	0	119.170
Egenkapital 30. april 2025	<u>1.000.000</u>	<u>190.146</u>	<u>15.135.193</u>	<u>16.325.339</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Renteswap		
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>(348.147)</u>	<u>(109.531)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>(84.004)</u>	<u>348.147</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	161.689	97.731
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>(118.850)</u>
	<u>161.689</u>	<u>(21.119)</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2024	21.101.154
Tilgang i årets løb	<u>164.531</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>21.265.685</u>
Værdireguleringer 1. maj 2024	8.498.846
Årets værdireguleringer	<u>(164.531)</u>
Værdireguleringer 30. april 2025	<u>8.334.315</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>29.600.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drift-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Investeringssejendommen består af en erhvervsejendom beliggende på Fredens Torv i Aarhus. Kvadratmeterprisen er opgjort til 22 t.kr. svarende til gældende markedsniveauer for de pågældende beliggenheder.

Ejendommen, som består af 16 lejemål, udgør driftsafkast 1.480 t.kr. som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 1.780 t.kr. Ved beregningen er der anvendt afkastkrav på 5 %

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenheden mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 14 af lejemålene. Der er indsat 4 % til tomgangslejen til at tage højde for lejeskift mv.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2025 er der anvendt afkastkrav på 5,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>(0,5) %</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i tomgang			
Tomgang	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>	<u>5,5</u>
Dagsværdi	<u>32.900.000</u>	<u>29.600.000</u>	<u>26.900.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.300.000</u>	<u>0</u>	<u>(2.700.000)</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. maj 2024</u>	<u>30. april 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.049.891	10.049.891	0	8.969.000
Selskabsskat	12.634	0	0	0
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser	<u>0</u>	<u>84.004</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10.062.525</u>	<u>10.133.895</u>	<u>0</u>	<u>8.969.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.050, er der givet pant i ejendommen Fredens Torv 1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør t.kr. 29.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 3.500 t.kr., der giver pant i Fredens Torv 1 til sikkerhed for et hvert mellemværende med Sydbank A/S.

Noter til årsrapporten