

**EJENDOMSSELSKABET FREDENSVEJ 29 APS**

**Brogade 2 A, st. th.**

**4700 Næstved**

**CVR NR. 25 79 86 86**

**Årsrapport for  
1. januar til 31. december 2021**

**(21. regnskabsår)**

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

---

Stine Bomand Larsen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Ledespåtegning                                  | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

**Ledelsesberetning**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning   | 6 |

**Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021**

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Anvendt regnskabspraksis | 7-9   |
| Resultatopgørelse        | 10    |
| Balance                  | 11-12 |
| Noter                    | 13    |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Fredensvej 29 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt, og regnskabet for det kommende år vil ikke blive revideret.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 9. juni 2022

**Direktionen:**

---

Stine Bomand Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Fredensvej 29 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fredensvej 29 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet. 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 forpligtet 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.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og ledelsens ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Regnskabet kan således være uegnet til andet formål.

Næstved, den 9. juni 2022

**Funder & Henriksen Revision**

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR nr. 29628777

Søren Funder Andersen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne320

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Fredensvej 29 ApS  
Brogade 2 A, st. thNorgesvej 2  
4700 Næstved

CVR nr.: 25 79 86 86  
Stiftet: 2000  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion** Stine Larsen

**Pengeinstitut** Møns Bank  
Storegade 29  
4780 Stege

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets aktiviteter er køb af fast ejendom og dermed beslægtet investeringer.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke haft usædvanlige forhold i regnskabsåret.

**Usikkerhed ved indregning og måling:**

Der er ingen usikkerhed ved indregning.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fredensvej 29 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kr.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

**RESULTATOPGØRELSEN****Bruttoresultat:**

Bruttoresultatet omfatter følgende poster:

Dækningsbidrag ejendomme:

Lejeindtægter indregnes med fradrag af omkostninger vedr. ejendommene.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

**Andre driftsomkostninger:**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Finansielle poster:**

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 m.v.

**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 på egenkapitalen med den del der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22%.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver:**

Grunde og bygninger optaget til anskaffelsespriser. Der afskrives lineært over ejendommenes forventede levetid, der er vurderet til 60 år, efter en forventet scrapværdi på 40%.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

**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 henholdsvis gruppe aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Skyldig skat og udskudt skat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning af skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser:**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN  
1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2021**

| Note                        | 2021<br>Kr.     | 2020<br>Kr.    |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b>       | <b>-93.843</b>  | <b>56.886</b>  |
| Afskrivninger               | 38.655          | 38.210         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>       | <b>-132.498</b> | <b>18.676</b>  |
| Finansielle indtægter       | 0               | 0              |
| Finansielle omkostninger    | 95.365          | 45.777         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>    | <b>-227.863</b> | <b>-27.101</b> |
| Skat af årets resultat      | +9.152          | +4.532         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>       | <b>-218.711</b> | <b>-22.569</b> |
| <b>RESULTATDISPONERING:</b> |                 |                |
| Overført til næste år       | -218.711        | -22.569        |
| <b>DISPONERET I ALT</b>     | <b>-218.711</b> | <b>-22.569</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

**AKTIVER**

| Note                            | 2021<br>Kr.      | 2020<br>Kr.      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger             | 3.967.640        | 3.961.790        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>3.967.640</b> | <b>3.961.790</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>            | <b>3.967.640</b> | <b>3.961.790</b> |
| Andre tilgodehavender           | 822.433          | 748.055          |
| Selskabsskat                    | 18.000           | 766              |
| Udskudte skatteaktiver          | 112.327          | 103.175          |
| <b>Tilgodehavender</b>          | <b>952.760</b>   | <b>851.996</b>   |
| Likvide beholdninger            | 1.799.984        | 92.365           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>        | <b>2.752.744</b> | <b>944.361</b>   |
| <b>AKTIVER</b>                  | <b>6.720.384</b> | <b>4.906.151</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

| Note                                           | 2021<br>Kr.      | 2020<br>Kr.      |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                | 125.000          | 125.000          |
| Opskrivninger                                  | 1.328.362        | 1.328.362        |
| Frie reserver                                  | -599.214         | -380.503         |
| <b>EGENKAPITAL</b>                             | <b>854.148</b>   | <b>1.072.859</b> |
| Kreditinstitutter                              | 3.269.968        | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>         | <b>3.269.968</b> | <b>0</b>         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 603.072          | 659.842          |
| Anden gæld                                     | 1.993.196        | 3.173.450        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         | <b>2.596.268</b> | <b>3.833.292</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                       | <b>5.866.236</b> | <b>3.833.292</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                | <b>6.720.384</b> | <b>4.906.151</b> |
| 1 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                  |                  |
| 2 <b>Eventualforpligtelser</b>                 |                  |                  |

## NOTER

### Note

**1 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stor kr. 3.269.968 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.967.640.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

**2 EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Stine Bomand Larsen

Direktør

Serienummer: f54efc19-648d-4bd8-a464-d5d3f86e26a3

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-06-21 06:16:29 UTC



## Søren Funder Andersen

Registreret revisor

På vegne af: Funder & Henriksen Revision

Serienummer: CVR:29628777-RID:1191827475835

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-21 07:37:42 UTC



## Stine Bomand Larsen

Dirigent

Serienummer: f54efc19-648d-4bd8-a464-d5d3f86e26a3

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-06-21 07:46:32 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>