

FRK 2 A/S

Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 25 63 11 45

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2023

Philip Falk-Rønne
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for FRK 2 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 30. juni 2023

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne
adm. direktør

Bestyrelse

Teddy Brandt Kierkegaard
formand

Philip Henin Falk-Rønne

Camilla Babette Norling

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i FRK 2 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FRK 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 30. juni 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet	FRK 2 A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 25 63 11 45
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Klampenborg
Bestyrelse	Teddy Brandt Kierkegaard, formand Philip Henin Falk-Rønne Camilla Babette Norling
Direktion	Thomas Hénin Falk-Rønne, adm. direktør
Revisor	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme via investering i kapitalandele.

Koncernen har to overordnede forretningsområder henholdsvis drift af en anlægsportefølje af investeringsejendomme samt projektudvikling af fast ejendom.

Anlægsejendomme ejes typisk af koncernen som hovedaktionær, hvor udviklingsporteføljen typisk ejes i samarbejde med eksterne investorer og hvor koncernen modtager ejerandel, mod at være den drivende kraft.

Koncernens finansieringsstrategi for investeringsporteføljen er en konservativ belåning af ejendommene med varigheder, der afspejler investeringshorisonten på den enkelte ejendom.

Udviklingsejendomme er altid købt med aftale om finansiering af det fulde projekt til aflevering og med en indbetalt egenkapital der sikrer at projektet kan gennemføres.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 398.380, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.549.121.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser er indregnet til indre værdi ifølge seneste aflagte årsrapport. Tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers årsrapporter indeholder kapitalandele, som ejer investeringsejendomme. Investeringsejendommene er optaget til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FRK 2 A/S for 2022 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 oprindelig 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20-100 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles i moderselskabs regnskabet efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers underbalance.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedskrivninger over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidig løbende driftsafkast af ejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttoresultat		-181.659	-540
Personaleomkostninger	1	<u>-463.464</u>	<u>-467</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-645.123	-1.007
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-10.061</u>	<u>-9</u>
Resultat før finansielle poster		-655.184	-1.016
Resultat kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.663	-164
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		119.707	-594
Finansielle indtægter	2	59.732	62
Finansielle omkostninger	3	<u>-61.209</u>	<u>-61</u>
Resultat før skat		-529.291	-1.773
Skat af årets resultat	4	<u>130.911</u>	<u>256</u>
Årets resultat		<u><u>-398.380</u></u>	<u><u>-1.517</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		0	7.700
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-757
Overført resultat		<u>-398.380</u>	<u>-8.460</u>
		<u><u>-398.380</u></u>	<u><u>-1.517</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	318.750	330
Materielle anlægsaktiver		318.750	330
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	307.175	2.576
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		4.373.916	1.904
Andre tilgodehavender		957.920	1.837
Finansielle anlægsaktiver		5.639.011	6.317
Anlægsaktiver i alt		5.957.761	6.647
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6
Andre tilgodehavender		0	16
Tilgodehavender		0	22
Værdipapirer		13.734	13
Værdipapirer		13.734	13
Likvide beholdninger		20.117	33
Omsætningsaktiver i alt		33.851	68
Aktiver i alt		5.991.612	6.715

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		4.049.121	4.448
Egenkapital		<u>4.549.121</u>	<u>4.948</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.399.359	1.516
Anden gæld		<u>0</u>	<u>75</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>1.399.359</u>	<u>1.591</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	68
Anden gæld		<u>43.132</u>	<u>108</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>43.132</u>	<u>176</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.442.491</u>	<u>1.767</u>
Passiver i alt		<u>5.991.612</u>	<u>6.715</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	4.447.501	4.947.501
Årets resultat	0	-398.380	-398.380
Egenkapital 31. december 2022	500.000	4.049.121	4.549.121

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	454.904	452
Andre omkostninger til social sikring	5.626	13
Andre personaleomkostninger	<u>2.934</u>	<u>2</u>
	<u>463.464</u>	<u>467</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	58.847	46
Andre finansielle indtægter	<u>885</u>	<u>16</u>
	<u>59.732</u>	<u>62</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.498	55
Andre finansielle omkostninger	<u>3.711</u>	<u>6</u>
	<u>61.209</u>	<u>61</u>
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	<u>-130.911</u>	<u>-256</u>
	<u>-130.911</u>	<u>-256</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>347.303</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>347.303</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	18.492
Årets nedskrivninger	<u>10.061</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>28.553</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>318.750</u></u>

Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	40.000	1
Tilgang i årets løb	0	40
Kostpris 31. december 2022	40.000	41
Værdireguleringer 1. januar 2022	-40.000	3.644
Årets afgang	0	-4.016
Årets resultat	0	10
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	321
Værdireguleringer 31. december 2022	-40.000	-41
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	0
7 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	4.890.079	3.272
Tilgang i årets løb	0	1.629
Afgang i årets løb	0	-13
Kostpris 31. december 2022	4.890.079	4.888
Værdireguleringer 1. januar 2022	-2.312.957	6.571
Årets afgang	0	9
Årets resultat	-69.947	329
Udbytte modtaget	-2.200.000	-8.300
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-921
Værdireguleringer 31. december 2022	-4.582.904	-2.312
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	307.175	2.576

8 Hensættelse til udskudt skat

Der er et ikke bogført skatteaktiv på t.kr. 1.555.

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.514.299	1.399.359	0	0
Anden gæld	75.321	0	0	0
	1.589.620	1.399.359	0	0

10 Eventualposter m.v.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Th. Falk Rønne Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.