Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup

Telefon +45 39 29 25 00
www.crowe.dk

FRK 2 A/S

Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR-nr. 25 63 11 45

Årsrapport for 2023

(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juli 2024

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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 16. juli 2024

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 revisorers 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 16. juli 2024
CVR-nr. 33 25 68 76

Crowe

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet	FRK 2 A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg	
	CVR-nr.:	25 63 11 45
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted:	Klampenborg
Bestyrelse	Teddy Brandt Kierkegaard, formand Philip Henin Falk-Rønne Camilla Babette Norling	
Direktion	Thomas Hénin Falk-Rønne	
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 2023 udviser et overskud på DKK 827.170, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.376.291.

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 investeringsejendommenes 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 2023 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 DKK 32.000 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 værdismetode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssigindre 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 2023

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
Bruttoresultat		**-45.317**	**-182**
Personaleomkostninger	1	-76.504	-463
Resultat før af- og nedskrivninger		**-121.821**	**-645**
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-226.577	-10
Resultat før finansielle poster		**-348.398**	**-655**
Resultat kapitalandele i tilknyttede virksomheder		341	8
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		-15	120
Finansielle indtægter	2	77.838	59
Finansielle omkostninger	3	-1.992	-61
Resultat før skat		**-272.226**	**-529**
Skat af årets resultat	4	1.099.396	131
Årets resultat		**827.170**	**-398**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	827.170	-398
	827.170	**-398**

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	237.703	319
Materielle anlægsaktiver		**237.703**	**319**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	13.844	0
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	0	307
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		4.391.132	4.376
Andre tilgodehavender		507.266	958
Finansielle anlægsaktiver		**4.912.242**	**5.641**
Anlægsaktiver i alt		**5.149.945**	**5.960**
Andre tilgodehavender		3.251	0
Tilgodehavender		**3.251**	**0**
Værdipapirer		13.601	14
Værdipapirer		**13.601**	**14**
Likvide beholdninger		**282.422**	**20**
Omsætningsaktiver i alt		**299.274**	**34**
Aktiver i alt		**5.449.219**	**5.994**

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		4.876.291	4.050
Egenkapital		**5.376.291**	**4.550**
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.426	1.399
Langfristede gældsforpligtelser	9	**52.426**	**1.399**
Anden gæld		20.502	45
Kortfristede gældsforpligtelser		**20.502**	**45**
Gældsforpligtelser i alt		**72.928**	**1.444**
Passiver i alt		**5.449.219**	**5.994**
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	4.049.121	4.549.121
Årets resultat	0	827.170	827.170
Egenkapital 31. december 2023	**500.000**	**4.876.291**	**5.376.291**

Noter

		2023	2022
		DKK	TDKK
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	74.906	455
	Andre omkostninger til social sikring	1.598	5
	Andre personaleomkostninger	0	3
		76.504	**463**
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	76.984	59
	Andre finansielle indtægter	854	0
		77.838	**59**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	558	58
	Andre finansielle omkostninger	1.434	3
		1.992	**61**
4	**Skat af årets resultat**		
	Sambeskatningsbidrag, indtægt	-1.099.396	-131
		-1.099.396	**-131**

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	347.303
Tilgang i årets løb	145.530
Kostpris 31. december 2023	492.833
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	28.553
Årets nedskrivninger	226.577
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	255.130
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**237.703**

Noter

		2023	2022
		DKK	TDKK
6	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2023	40.000	40
	Tilgang i årets løb	327.145	0
	Kostpris 31. december 2023	367.145	40
	Værdireguleringer 1. januar 2023	-40.000	-40
	Årets resultat	341	0
	Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-313.642	0
	Værdireguleringer 31. december 2023	-353.301	-40
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**13.844**	**0**
7	**Kapitalandele i kapitalinteresser**		
	Kostpris 1. januar 2023	4.890.079	4.890
	Afgang i årets løb	-4.890.079	0
	Kostpris 31. december 2023	0	4.890
	Værdireguleringer 1. januar 2023	-4.582.889	-2.313
	Årets afgang	4.582.904	0
	Årets resultat	-15	-70
	Udbytte modtaget	0	-2.200
	Værdireguleringer 31. december 2023	0	-4.583
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**0**	**307**

8 Hensættelse til udskudt skat

Der er et ikke bogført skatteaktiv på t.kr. 520.

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.399.359	52.426	0	0
	1.399.359	**52.426**	**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.