

Fridolf Ejendomme ApS

Borgmester Nielsensvej 22
3700 Rønne
CVR-nr. 27 23 46 31

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23/6-2023



Jens Fridolf
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fridolf Ejendomme 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. 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.

Rønne, den

23/11-23

Direktion

Jens Fridolf
direktør

Susanne Lindhard Fridolf
Susanne Lindhard Fridolf
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Fridolf Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fridolf Ejendomme ApS 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 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.

Rønne, den 23/6 -2023

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Henrik Westh Thorsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33232

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fridolf Ejendomme ApS
Borgmester Nielsensvej 22
3700 Rønne

CVR-nr.: 27 23 46 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Jens Fridolf, direktør
Susanne Lindhard Fridolf, direktør

Revisor

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Tornegade 4, 1. sal
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 316.086, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.760.311. Egenkapitalen er påvirket af koncerntilskud til udligning af mellemværender med tilknyttede selskaber.

Årets resultat er påvirket af dagværdiregulering af ejendomme.

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 Fridolf Ejendomme ApS 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen. Nettoomsætningen indregnes i takt med levering af huslejeudlydelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salgs- og administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 -10 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien fastsættes ud fra markedsinformationer i form af salgspriser for sammenlignelige ejendomme og hvor dette ikke er muligt foretages værdiansættelsen på baggrund af en afkastbaseret model.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2022 er for ferielejligheder fastsat ud fra salgsprisen for sammenlignelige ejendomme i området, mens øvrige erhvervsjendomme er værdiansat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten for erhvervsjendomme er fastsat til 8,5%, bl.a. med udgangspunkt i ejendommens karakter, det nuværende rente- og inflationsniveau samt ejendommens beliggenhed, stand og vilkår i lejekontrakt m.v.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		774.330	742.296
Personaleomkostninger	1	-604.883	-673.077
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		169.447	69.219
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-10.326	-10.326
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		159.121	58.893
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	295.950	2.345.000
Resultat før finansielle poster		455.071	2.403.893
Finansielle omkostninger		-49.832	-32.856
Resultat før skat		405.239	2.371.037
Skat af årets resultat		-89.153	-521.628
Årets resultat		316.086	1.849.409
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		316.086	1.849.409
		316.086	1.849.409

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	13.575.000	12.475.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	59.452	69.778
Materielle anlægsaktiver		<u>13.634.452</u>	<u>12.544.778</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.634.452</u>	<u>12.544.778</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		216.466	208.898
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	59.913
Tilgodehavender		<u>216.466</u>	<u>268.811</u>
Likvide beholdninger		<u>60.053</u>	<u>127.185</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>276.519</u>	<u>395.996</u>
Aktiver i alt		<u>13.910.971</u>	<u>12.940.774</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.635.311	6.880.439
Egenkapital		8.760.311	7.005.439
Hensættelse til udskudt skat		1.875.128	1.810.219
Hensatte forpligtelser i alt		1.875.128	1.810.219
Gæld til realkreditinstitutter		2.754.175	2.911.171
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.754.175	2.911.171
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	166.040	174.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	727.529
Skyldigt sambeskatningsbidrag		24.244	0
Anden gæld		118.495	102.614
Periodeafgrænsningsposter		187.578	184.250
Kortfristede gældsforpligtelser		521.357	1.213.945
Gældsforpligtelser i alt		3.275.532	4.125.116
Passiver i alt		13.910.971	12.940.774

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	6.880.439	7.005.439
Årets resultat	0	316.086	316.086
Tilskud fra koncern	0	1.438.786	1.438.786
Egenkapital 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>8.635.311</u>	<u>8.760.311</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	544.271	612.988
Pensioner	54.480	54.480
Andre omkostninger til social sikring	6.132	5.609
	<u>604.883</u>	<u>673.077</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Dagsværdiregulering af erhvervsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>1.075.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.875.000</u>	<u>6.875.000</u>
Dagsværdiregulering af hotellejligheder		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>295.950</u>	<u>1.270.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.700.000</u>	<u>5.600.000</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdi 1. januar 2022	12.475.000
Årets tilgang	804.050
Årets værdiregulering	<u>295.950</u>
Værdi 31. december 2022	<u>13.575.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>13.575.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastprocenten for erhvervsejendomme er fastsat til 8,5%, bl.a. med udgangspunkt i ejendommens karakter, beliggenhed, stand og vilkår i lejekontrakt m.v.

Markedsværdien af ferielejligheder er fastsat ud fra salg af sammenlignelige ejendomme.

De anvendte forudsætninger giver en lejemultiplum på ca. 8 for erhvervsejendomme og mellem 10 - 16 for ferielejligheder.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 10% af lejeindtægterne for hotellejligheder og ca. 14% for erhvervsejendomme.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen af erhvervsejendomme er der pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,5%. Såfremt afkastkravet ændres med +/- 0,5 procentpoint ændres værdien af ejendommen med ca. t.kr. 375.

Markedsværdien af ferielejligheder udgør i alt t.kr. 6.700.

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

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	88.879
Kostpris 31. december 2022	88.879
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	19.101
Årets afskrivninger	10.326
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	29.427
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	59.452

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.085.723	2.920.215	166.040	2.090.015
	3.085.723	2.920.215	166.040	2.090.015

6 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fridolf Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.920, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 6.875.