



## Frisko Ejendomme ApS

Gl. Færgevej 71  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 28483198

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.03.2022

---

**Ole Walbom**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Frisko Ejendomme ApS

Gl. Færgevej 71

7000 Fredericia

CVR-nr.: 28483198

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Ole Walbom

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Frisko Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederica, den 14.03.2022

**Direktion**

**Ole Walbom**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Frisko Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frisko Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 14.03.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Allan Trolle Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34339

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at eje og administrere ejendomme og investeringer samt køb og salg af fast ejendom.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>731.386</b>	<b>689.214</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.751.200	149.067
Personaleomkostninger	1	(3.222)	(15.508)
Af- og nedskrivninger	2	(106.848)	(97.954)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.372.516</b>	<b>724.819</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(58.815)	(63.588)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.313.701</b>	<b>661.231</b>
Skat af årets resultat	4	(484.815)	(145.471)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.828.886</b>	<b>515.760</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		12.900.000	0
Overført resultat		(11.071.114)	515.760
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.828.886</b>	<b>515.760</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		24.000.000	22.248.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	741.349
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>24.000.000</b>	<b>22.990.149</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.000.000</b>	<b>22.990.149</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.934</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.934</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.008.934</b>	<b>22.990.149</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		2.088.719	13.159.833
Forslag til udbytte for regnskabsåret		12.900.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>18.988.719</b>	<b>17.159.833</b>
Udskudt skat		2.408.354	2.082.544
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.408.354</b>	<b>2.082.544</b>
Bankgæld		0	1.467.419
Deposita		386.890	406.660
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.844	8.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.375	13.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.993.747	1.750.917
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.033
Skyldige sambeskatningsbidrag		159.005	91.612
Anden gæld		0	6.805
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.611.861</b>	<b>3.747.772</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.611.861</b>	<b>3.747.772</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.008.934</b>	<b>22.990.149</b>
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	13.159.833	0	17.159.833
Årets resultat	0	(11.071.114)	12.900.000	1.828.886
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>2.088.719</b>	<b>12.900.000</b>	<b>18.988.719</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	3.222	15.508
	<b>3.222</b>	<b>15.508</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	155.009	92.371
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(48.161)	5.583
	<b>106.848</b>	<b>97.954</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.106	36.562
Renteomkostninger i øvrigt	18.709	27.026
	<b>58.815</b>	<b>63.588</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	159.005	91.612
Ændring af udskudt skat	325.810	53.859
	<b>484.815</b>	<b>145.471</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	11.402.935	808.744
Afgange	0	(808.744)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.402.935</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	10.953.815	0
Årets opskrivninger	1.751.200	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.705.015</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(107.950)	(67.395)
Årets afskrivninger	0	(155.009)
Tilbageførsel ved afgange	0	222.404
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(107.950)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.000.000</b>	<b>0</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31.12.2021 er fastsat på baggrund af købsaftale pr. 01.01.2022, hvor selskabet Frisko Ejendomme ApS er solgt til 3. part. Af købsaftalen fremgår, at investeringsejendomme er værdiansat til 24.000.000 kr.

Nedenfor fremgår forudsætninger anvendt ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme i sammligningsåret 2020:

Forudsætninger ved beregning af dagsværdi	2021	2020
Inflation/ lejestigning i %	1,35%	1,34%
Afkastkrav for ejendommene, jf. Colliers markedsrapport Q3, 2021	3,50%	3,75%

## 6 Dagsværdioplysninger

	2021 kr.	2020 kr.
Dagsværdi ultimo	24.000.000	22.248.800
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.751.200	149.067

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventuelle restancer til ejerforening er sikret ved pant i de enkelte lejligheder. Pantet omfatter 40 t.kr. pr. lejlighed.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.000 t.kr. (sidste år 22.249 t.kr.).

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Som følge af at selskabet får ny ejer umiddelbart efter balancedagen og ledelsens ønske om at ensrette regnskabspraksis i koncernen er regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme ændret til dagsværdi iht. årsregnskabslovens § 38, med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen. Regnskabsposten blev tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ovennævnte praksisændring medfører en reduktion af afskrivninger med 8 t.kr. i indeværende regnskabsår (2020: 8 t.kr.) og en dagsværdiregulering i indeværende regnskabsår på 1.751 t.kr. (2020: 149 t.kr.). Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 1.759 t.kr. (2020: 157 t.kr.). Balancesummen pr. 31.12.2021 forøges med 12.705 t.kr. (2020: 10.954 t.kr.), mens egenkapitalen forøges med 10.297 t.kr. (2020: 8.871 t.kr.).

Bortset fra ovenstående område er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne andre omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning af lejligheder og indregnes månedligt over lejeperioden.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til udlejer, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.



Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.