

Freja Property ApS

Knokbjerg 24, 6100 Haderslev

CVR-nr. 33 78 26 67

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2024

Dirigent:

.....
Niels Lautrup Christiansen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Freja Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 24. maj 2024
Direktion:

.....
Lene Marie Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Freja Property ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Freja Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aabenraa, den 24. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Freja Property ApS
Adresse, postnr. by	Knokbjerg 24, 6100 Haderslev
CVR-nr.	33 78 26 67
Stiftet	23. juni 2011
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lene Marie Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa
Bankforbindelse	Aabenraa Kreditbank A/S H.P. Hanssens Gade 17, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom samt værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 35,0 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Centrale forudsætninger og følsomhed ved ændring af det gennemsnitlige afkastkrav fremgår af note 2, hvortil henvises.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 2.217.906 kr. mod et overskud på 1.298.112 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 24.563.140 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	1.983.261	2.175.014
3	Personaleomkostninger	-636.688	-199.116
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-256.094	-252.344
	Andre driftsomkostninger	-2.662.811	-213.863
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-1.572.332	1.509.691
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.173.115	-513.713
	Resultat før finansielle poster	-399.217	995.978
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.752.670	-749.683
4	Finansielle indtægter	881.127	2.885.893
5	Finansielle omkostninger	-1.152.967	-1.249.240
	Resultat før skat	2.081.613	1.882.948
6	Skat af årets resultat	136.293	-584.836
	Årets resultat	<u>2.217.906</u>	<u>1.298.112</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.985.531	0
	Overført resultat	-1.767.625	1.298.112
		<u>2.217.906</u>	<u>1.298.112</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	34.995.210	41.176.097
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	735.334	935.178
		<u>35.730.544</u>	<u>42.111.275</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.025.631	0
	Andre tilgodehavender	96.698	35.198
		<u>2.122.329</u>	<u>35.198</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.852.873</u>	<u>42.146.473</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsvarer	91.359	91.359
		<u>91.359</u>	<u>91.359</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.822	20.555
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.012.504	4.048.708
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	222.987	400.000
	Andre tilgodehavender	3.433.478	1.785.424
	Periodeafgrænsningsposter	76.097	53.059
		<u>10.784.888</u>	<u>6.307.746</u>
9	Værdipapirer og kapitalandele	<u>14.285</u>	<u>200.559</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.478.886</u>	<u>1.049.672</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.369.418</u>	<u>7.649.336</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>57.222.291</u></u>	<u><u>49.795.809</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
10	Anpartskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.985.531	0
	Overført resultat	20.497.609	22.265.234
	Foreslået udbytte	2.000.000	0
	Egenkapital i alt	24.563.140	22.345.234
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.329.060	2.935.466
8	Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	727.039
	Hensatte forpligtelser i alt	2.329.060	3.662.505
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	26.309.428	21.387.981
	Gæld til banker	155.054	453.839
	Deposita	267.245	376.475
		26.731.727	22.218.295
	Kortfristede gældsforpligtelser		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	663.926	1.109.549
	Gæld til banker	2.122.002	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	9.295
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	281.188	113.312
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	254.844
	Skyldig sambeskatningsbidrag	470.003	0
	Deposita	4.000	69.000
	Anden gæld	57.245	13.775
		3.598.364	1.569.775
	Gældsforpligtelser i alt	30.330.091	23.788.070
	PASSIVER I ALT	57.222.291	49.795.809

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	0	20.967.122	2.000.000	23.047.122
Overført via resultatdisponering	0	0	1.298.112	0	1.298.112
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	0	22.265.234	0	22.345.234
Overført via resultatdisponering	0	1.985.531	-1.767.625	2.000.000	2.217.906
Egenkapital 31. december 2023	80.000	1.985.531	20.497.609	2.000.000	24.563.140

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Freja Property ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration af investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 af investeringsejendomme 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 m.v.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Centrale forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af primært af boligejendomme, og i mindre udstrækning af erhvervsejendomme. Ejendommene er beliggende i Haderslev og Aabenraa Kommune.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierakiet).

Den primære usikkerhed knytter sig til fastsættelsen af afkastkravene.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 7,3 % pr. 31. december 2023 (2022: 6,9 %). Afkastkravet er opgjort separat for hver ejendom, og det mindste afkastkrav udgør 6,1 %, mens det højeste udgør 9,25 %.

Følsomhed ved ændringer i det gennemsnitlige afkastkrav:

- ▶ Ved en reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav på -1,0 % til 6,3 %, vil dagsværdien ændres til 40.570 tkr., svarende til en dagsværdiforøgelse på 5.575 tkr.
- ▶ Ved en reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav på -0,5 % til 6,8 %, vil dagsværdien ændres til 37.577 tkr., svarende til en dagsværdiforøgelse på 2.582 tkr.
- ▶ Ved en forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav på +0,5 % til 7,8 %, vil dagsværdien ændres til 32.745 tkr., svarende til en dagsværdireduktion på -2.250 tkr.
- ▶ Ved en forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav på +1,0 % til 8,3 %, vil dagsværdien ændres til 30.767 tkr., svarende til en dagsværdireduktion på -4.228 tkr.

Det er forudsat, at det normaliserede driftsresultat er uændret i følsomhedsberegningerne.

kr.	2023	2022
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	616.932	191.643
Andre omkostninger til social sikring	13.831	7.473
Andre personaleomkostninger	5.925	0
	<u>636.688</u>	<u>199.116</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>1</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	272.532	142.015
Realiserede kursgevinster ved omlægning af gæld	574.445	2.731.772
Andre finansielle indtægter	34.150	12.106
	<u>881.127</u>	<u>2.885.893</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	38.706	18.456
Andre finansielle omkostninger	1.114.261	1.230.784
	<u>1.152.967</u>	<u>1.249.240</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	470.113	2.108.765
Årets regulering af udskudt skat	-606.406	-1.523.929
	<u>-136.293</u>	<u>584.836</u>

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	21.690.459	1.847.174	23.537.633
Tilgange	3.436.298	56.250	3.492.548
Afgange	-10.790.300	0	-10.790.300
Kostpris 31. december 2023	<u>14.336.457</u>	<u>1.903.424</u>	<u>16.239.881</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	19.485.638	0	19.485.638
Årets værdireguleringer	1.173.115	0	1.173.115
Opskrivninger 31. december 2023	<u>20.658.753</u>	<u>0</u>	<u>20.658.753</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	911.996	911.996
Afskrivninger	0	256.094	256.094
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>1.168.090</u>	<u>1.168.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>34.995.210</u>	<u>735.334</u>	<u>35.730.544</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

Værdireguleringen på 1.173 t.kr. er ført i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering på investeringsejendomme, og den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023, på 34.995. t.kr., er således udtryk for dagsværdien pr. statusdagen. Der henvises i øvrigt til note 2.

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2023	40.000	88.098	128.098
Tilgange	0	61.500	61.500
Kostpris 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>149.598</u>	<u>189.598</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-40.000	-52.900	-92.900
Årets resultat	2.752.670	0	2.752.670
Overførsel	-727.039	0	-727.039
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.985.631</u>	<u>-52.900</u>	<u>1.932.731</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>2.025.631</u>	<u>96.698</u>	<u>2.122.329</u>

Tilknyttede virksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Torvet 3	ApS	Haderslev	100,00 %

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger

kr.	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december	14.285
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-14.176
Dagsværdiniveau	1

10 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

11 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 26.448 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.820.138	510.710	26.309.428	0
Gæld til banker	308.270	153.216	155.054	0
Deposita	267.245	0	267.245	0
	<u>27.395.653</u>	<u>663.926</u>	<u>26.731.727</u>	<u>0</u>

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for realkreditgæld i dattervirksomheden Torvet 3 ApS. Restgælden udgør 28.109 t.kr. pr. statusdagen.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden FLD Invest ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på renter, royalties og udbytter.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 28.114 t.DKK. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 34.995 t.DKK.

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.”

Niels Lautrup Christiansen

Dirigent

På vegne af: Freja Property ApS

Serienummer: 255270a8-82cb-4463-981d-fc6b156c4686

IP: 78.157.xxx.xxx

2024-05-24 11:22:02 UTC



Lene Marie Hansen

Direktion

På vegne af: Freja Property ApS

Serienummer: 060ae0fe-c1b0-4f4f-8e09-ecd1edfb127d

IP: 77.68.xxx.xxx

2024-05-27 06:46:23 UTC



Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-27 07:37:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 61WET-V71F3-1EGH8-XPCKZ-GLULN-505ZK

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 tidsstempelt 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/validator**