

Erhvervsstyrelsen

Frisegade 48 ApS

***Englandsvej 7
4800 Nykøbing F.***

CVR-nr. 35416099

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2023 til 31. december 2023***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30/6 2024

Henrik Christensen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frisegade 48 ApS Englandsvej 7 4800 Nykøbing F.
	E-mail: dhk@skanlux.dk
	CVR-nr.: 35 41 60 99
	Stiftet: 13. august 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Kundenr.: 908
Direktion	Henrik Mouritzen Christensen
Revisor	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo
Ejerforhold	Skanlux Ejendomme ApS, Englandsvej 7, 4800 Nykøbing F

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Frisegade 48 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 30/6 2024

Direktion

Henrik Mouritzen Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Frisegade 48 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frisegade 48 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 30/6 2024

Buch & Nørgaard A/S
CVR-nr.: 71344517

Jan Buch
Registreret revisor
mne2445

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at eje kapitalandele i andre selskaber samt eje og udleje driftsmidler, herunder køb/salg og udlejning af fast ejendom..

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Frisegade 48 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	743.684	705
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	743.684	705
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.200.000	-4.050
DRIFTSRESULTAT	1.943.684	-3.345
Andre finansielle omkostninger	-127.498	-145
RESULTAT FØR SKAT	1.816.186	-3.490
Skat af årets resultat	-351.220	765
ÅRETS RESULTAT	1.464.966	-2.725
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	300
Overført resultat	1.464.966	-3.025
DISPONERET I ALT	1.464.966	-2.725

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
2 Grunde og bygninger.....	10.000.000	9.600
Materielle anlægsaktiver	10.000.000	9.600
ANLÆGSAKTIVER	10.000.000	9.600
Periodeafgrænsningsposter.....	1	1
Tilgodehavender	1	1
Likvide beholdninger	1.105.371	261
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.105.372	262
AKTIVER	11.105.372	9.862

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	80.100	80
Overført resultat	4.537.940	3.073
EGENKAPITAL	4.618.040	3.153
Hensættelse til udskudt skat	273.000	109
HENSATTE FORPLIGTELSER	273.000	109
Prioritetsgæld	5.462.126	5.704
Deposita.....	246.955	255
Gæld til tilknyttede virksomheder	41	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5.709.122	5.959
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	245.000	243
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	137.408	130
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	20
Selskabsskat	99.220	52
Anden gæld	1.582	196
Kortfristede gældsforpligtelser	505.210	641
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.214.332	6.600
PASSIVER	11.105.372	9.862

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	80.100	80
Virksomhedskapital ultimo	80.100	80
Overført resultat, primo	3.072.974	6.098
Årets resultat	1.464.966	-2.725
Foreslået udbytte	0	-300
Overført resultat ultimo	4.537.940	3.073
Ekstraordinært udbytte	0	300
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-300
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
EGENKAPITAL	4.618.040	3.153

NOTER

	2023	2022 kr. 1000
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.100.000	-4.050
Gevinst (tab) ved salg af investeringsejendomme.....	100.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	1.200.000	-4.050
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		7.601.877
Afgang i årets løb		-700.000
Kostpris 31. december 2023		6.901.877
Opskrivninger, primo		1.819.295
Årets opskrivninger		1.100.000
Opskrivninger 31. december 2023		2.919.295
Af-/nedskrivninger, primo.....		178.828
Af-/nedskrivninger 31. december 2023		178.828
Materielle anlægsaktiver i alt.....		10.000.000

Dagsværdi forudsætninger.

Dagsværdi for boligejendom.

Boligejendommene består af ejendom beliggende i centrum ved havnen i Nykøbing F. med 14 lejligheder som er nyrenoveret og fremstår totalt nyistandsat.

Dagsværdien af ejendommen vurderes ved hjælp af afkastbaserede værdiansættelsesmetoder, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav ud fra ejendommene beliggenhed samt dens beskaffenhed.

Det anvendte afkastkrav er anvendt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, beliggenhed m.v.

Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for investeringsejendomme på Lolland-Falster.

NOTER

	2022
2023	kr. 1000

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser udover dem som fremgår af selskabets balance.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 270.000.

Prioritetsgælden er sikret med pant i selskabets ejendomme. Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 10.000.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Mouritzen Christensen

Direktør

ID: ce980591-d546-4b13-82e8-e537df8cb821

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 07:37:55

Underskrevet med MitID



Henrik christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Mouritzen Christensen

Dirigent

ID: ce980591-d546-4b13-82e8-e537df8cb821

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 07:37:55

Underskrevet med MitID



Jan Buch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Ole Buch

Revisor

ID: 514a0fad-7230-4fc7-8af8-5ec2c2524551

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 08:20:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: dc5d1eYKwuK251921615

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.