

Frydendahl Ejendomme A/S
Søndergade 1, 6960 Hvide Sande

CVR-nr. 37 81 56 59

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2023

Mogens Frydendahl Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Frydendahl Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 13. april 2023

Direktion

Lars Frydendahl

Bestyrelse

Mogens Frydendahl Pedersen
formand

Jens Frydendahl Pedersen

Karsten Lorentsen

Lars Frydendahl

Vagn Kristensen

Alexander Frydendahl

Dorthe Frydendahl

Inge Maria Frydendahl Kruse

Trine Morsing Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Frydendahl Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frydendahl Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Ringkøbing, den 13. april 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ove Iversen
statsautoriseret revisor
mne34480

Knud Hjøllund
registreret revisor
mne2505

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frydendahl Ejendomme A/S Søndergade 1 6960 Hvide Sande CVR-nr.: 37 81 56 59 Stiftet: 22. juni 2016 Hjemsted: Ringkøbing - Skjern Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Mogens Frydendahl Pedersen, formand Jens Frydendahl Pedersen Karsten Lorentsen Lars Frydendahl Vagn Kristensen Alexander Frydendahl Dorthe Frydendahl Inge Maria Frydendahl Kruse Trine Morsing Larsen
Direktion	Lars Frydendahl
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frydendahl Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget. Virksomhedens primære omsætning er husleje, som medregnes i den periode lejen vedører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme og administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Op- og nedskrivninger med fradrag af udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af periodisk indhentede eksterne vurderinger fra lokal valuar, som efter besigtigelse og individuel vurdering af ejendommen baseres på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.887.846	1.841.798
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.247.793	353.203
Resultat før finansielle poster	4.135.639	2.195.001
Andre finansielle indtægter	166.788	433.146
Øvrige finansielle omkostninger	-504.324	-579.942
Resultat før skat	3.798.103	2.048.205
Skat af årets resultat	-832.000	-451.325
Årets resultat	2.966.103	1.596.880
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	2.466.103	1.596.880
Disponeret i alt	2.966.103	1.596.880

Balance 30. september

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>43.620.000</u>	<u>35.135.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.620.000</u>	<u>35.135.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.620.000</u>	<u>35.135.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.879	4.969
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>6.090.906</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>58.879</u>	<u>6.095.875</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>58.879</u>	<u>6.095.875</u>
	Aktiver i alt	<u>43.678.879</u>	<u>41.230.875</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	12.091.414	9.625.311
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Egenkapital i alt	14.591.414	11.625.311
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.835.000	3.237.000
Hensatte forpligtelser i alt	3.835.000	3.237.000
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	14.470.204	15.093.477
4 Gæld til pengeinstitutter	3.500.000	7.702.934
5 Anden gæld	87.110	224.191
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.057.314	23.020.602
Kortfristet del af langfristet gæld	1.055.309	981.813
Gæld til pengeinstitutter	35.435	566.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.325	0
Selskabsskat	271.947	218.998
Anden gæld	5.806.135	1.581.069
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.195.151	3.347.962
Gældsforpligtelser i alt	25.252.465	26.368.564
Passiver i alt	43.678.879	41.230.875

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	2.000.000	8.028.431	0	10.028.431
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.596.880</u>	<u>0</u>	<u>1.596.880</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	2.000.000	9.625.311	0	11.625.311
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.466.103</u>	<u>500.000</u>	<u>2.966.103</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>12.091.414</u>	<u>500.000</u>	<u>14.591.414</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af fast ejendom.

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	34.988.797	33.376.052
Tilgang i årets løb	<u>6.195.950</u>	<u>1.612.745</u>
Kostpris 30. september	<u>41.184.747</u>	<u>34.988.797</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	146.203	-207.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.289.050</u>	<u>353.203</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>2.435.253</u>	<u>146.203</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>43.620.000</u>	<u>35.135.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (beboelse, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastkravet er for selskabets ejendomme fastsat mellem 7-10,5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.385.321	15.873.600
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-915.117</u>	<u>-780.123</u>
	<u>14.470.204</u>	<u>15.093.477</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.887.971</u>	<u>9.834.721</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.500.000	7.716.934
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-14.000</u>
	<u>3.500.000</u>	<u>7.702.934</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>278.000</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	227.301	411.881
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-140.191</u>	<u>-187.690</u>
Anden gæld i alt	<u>87.110</u>	<u>224.191</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september		<u>43.620.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>2.289.050</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.385 t.kr., er der givet pant nominel 19.087 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 43.620 t.kr.		
I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 43.620 t.kr., er deponeret ejer- og løsøre pantebreve på 27.700 t.kr., som sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. september 2022 udgør 3.535 t.kr.		

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser for søsterselskabers bankgæld, der pr. 30. september 2022 udgør 0 t.kr.

Der er indgået aftale med Hvide Sande Havn/Thorsminde Havn om leje af henholdsvis grunden Nordhavnskaj 10a og 10b samt Havnevej 2, Thorsminde. Aftalen er uopsigelig fra udlejers side indtil henholdsvis 1. januar 2032 og 1. januar 2041. Ved lejemålenes ophør/overdragelse skal grundene afleveres i ryddet stand.