

Friza Ejendomme ApS
Vestergade 41, 7400 Herning

CVR-nr. 37 86 03 36

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

Steen Zaulich
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Friza Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. maj 2019

Direktion

Steen Zaulich

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Friza Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Friza Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Ikast, den 27. maj 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor
mne16538

Morten Broberg Lind
statsautoriseret revisor
mne32735

Selskabsoplysninger

Selskabet	Friza Ejendomme ApS Vestergade 41 7400 Herning
	Telefon: 962697000
	CVR-nr.: 37 86 03 36
	Stiftet: 7. juli 2016
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken, Østergade 2, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning og salg af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.136 t.kr. mod -136 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb omklassificeret selskabets ejendomme fra varelager til investeringsejendomme, som følge af ændret fremtidig anvendelse heraf.

Ved indregning af investeringsejendomme anvender selskabet dagsværdi. Ejendommene er beliggende i Nordsjælland. Der er ved værdiansættelsen anvendt et afkastkrav på 4,00 % ved beboelseslejemål og 5,50 % på erhvervslejemål. Såfremt afkastkravene ændres med 0,50 % vil det ændre ejendommens værdi med mellem -4.300 t.kr. og 3.450 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Nordsjælland.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Friza Ejendomme ApS 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.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgået lejekontrakter, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Varebeholdninger

Igangværende ejendomsprojekt

Ejendomsprojekt til videresalg indregnes som varebeholdning til kostpris med tillæg af medgåede ombygningsomkostninger. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien skønnes lavere end kostpris, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2018 - 31/12 2018	7/7 2016 - 31/12 2017
Bruttofortjeneste	751.864	469.494
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.634.768	0
Andre finansielle indtægter	7	0
Øvrige finansielle omkostninger	-648.602	-642.098
Resultat før skat	2.738.037	-172.604
1 Skat af årets resultat	-602.400	36.600
Årets resultat	2.135.637	-136.004
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.135.637	0
Disponeret fra overført resultat	0	-136.004
Disponeret i alt	2.135.637	-136.004

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	36.700.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	36.700.000	0
Anlægsaktiver i alt	36.700.000	0
Omsætningsaktiver		
Ejendomme til videresalg	0	29.670.594
Varebeholdninger i alt	0	29.670.594
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.083	0
Udsudte skatteaktiver	0	36.600
Andre tilgodehavender	0	1.437.383
Tilgodehavender i alt	17.083	1.473.983
Omsætningsaktiver i alt	17.083	31.144.577
Aktiver i alt	36.717.083	31.144.577

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	100.000	100.000
4	Overført resultat	1.999.633	-136.004
	Egenkapital i alt	<u>2.099.633</u>	<u>-36.004</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	565.800	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>565.800</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til pengeinstitutter	23.454.211	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.454.211</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	656.730	0
	Gæld til pengeinstitutter	535.155	19.852.733
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	803.052	3.087.372
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.555.961	7.691.724
	Anden gæld	2.018.670	497.429
	Periodeafgrænsningsposter	27.871	51.323
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.597.439</u>	<u>31.180.581</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>34.051.650</u>	<u>31.180.581</u>
	Passiver i alt	<u>36.717.083</u>	<u>31.144.577</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	1/1 2018 - 31/12 2018	7/7 2016 - 31/12 2017
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	602.400	-36.600
	602.400	-36.600
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	4.394.638	0
Overførsler	29.670.594	0
Kostpris 31. december	34.065.232	0
Årets regulering til dagsværdi	2.634.768	0
Regulering til dagsværdi 31. december	2.634.768	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	36.700.000	0

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.

Investeringsejendommene består af 2 ejendomme. Ejendommene består af 9 erhvervslejemål samt 4 beboelseslejemål.

Den første ejendom indeholder 5 erhvervslejemål. For lejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 93 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.060 kr., samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 231 t.kr. eller 352 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen har der anvendt et afkast på 5,50 %.

Den anden ejendom indeholder 4 erhvervslejemål og 4 beboelseslejemål.

For erhvervslejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 210 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.897 kr., samt årlige omkostninger til vedligeholdelse på i alt 191 t.kr. eller 352 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,50 %.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Beboelseslejemålene er moderniserede. Det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål udgør 134 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.405 kr., samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 179 t.kr. eller 352 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4,00 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, beliggenhed mv.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 6.300 t.kr..

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
Afkast%			
3,50 - 5,00 %	41.000	36.700	4.300
4,00 - 5,50 %	36.700	36.700	0
4,50 - 6,00 %	33.250	36.700	-3.450
		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
4. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		-136.004	0
Årets overførte overskud eller underskud		<u>2.135.637</u>	<u>-136.004</u>
		<u>1.999.633</u>	<u>-136.004</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	24.110.941	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-656.730</u>	<u>0</u>
	<u>23.454.211</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>20.821.094</u>	<u>0</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 24.850 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 36.700 t.kr.		
7. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Ingen.		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		