

Frydendal Bolig ApS  
Styrtom Skovvej 12  
6200 Aabenraa

CVR nr. 37942634

Årsrapport for året 1. januar - 31. december 2021  
(5. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 1 / 6 2022



---

Søren Ravn

# Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Frydendal Bolig ApS, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt. revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 5. marts 2022

**Direktionen**



Per Horup



Søren Ravn

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, opførsel, salg og udlejning af lejligheder.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser, til anslået dagsværdi, kr. 6.000.000, pr. 31. december 2021. Der er i regnskabsåret foretaget en værdiregulering på kr. 200.000, der er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget vurdering fra sagkyndig.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 6,25 % p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejermål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

### Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af drifte

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration  
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent  
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2022. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

#### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

#### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

#### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

#### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige reoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

#### 8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### Tilgodehavender

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

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 opgjort på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## Resultatopgørelse for året 2021

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	384.769	383.670
<b>Resultat før finansielle poster</b>	384.769	383.670
Andre finansielle indtægter	0	10
Øvrige finansielle omkostninger	-13.925	-14.939
<b>Resultat før værdiregulering</b>	370.844	368.741
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	400.000
<b>Ordinært resultat før skat</b>	570.844	768.741
Skat af årets resultat	-125.922	-169.115
<b>Årets resultat</b>	444.922	599.626
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	150.000	150.000
Overført resultat	294.922	449.626
<b>Disponeret i alt</b>	444.922	599.626

### **Bruttofortjeneste**

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

## Balance pr. 31. december 2021

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
1. Investeringsejendomme	6.000.000	98,6	5.800.000	97,2
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.000.000</u>	<u>98,6</u>	<u>5.800.000</u>	<u>97,2</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>6.000.000</u></u>	<u><u>98,6</u></u>	<u><u>5.800.000</u></u>	<u><u>97,2</u></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	188	0,0	124	0,0
Andre tilgodehavender	33.526	0,6	53.567	0,9
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>33.714</u>	<u>0,6</u>	<u>53.691</u>	<u>0,9</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>53.871</u>	<u>0,9</u>	<u>113.513</u>	<u>1,9</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>87.585</u></u>	<u><u>1,4</u></u>	<u><u>167.204</u></u>	<u><u>2,8</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>6.087.585</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>5.967.204</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

## Balance pr. 31. december 2021

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	200.000	3,3	200.000	3,4
Overført resultat	1.440.763	23,7	1.145.841	19,2
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>150.000</u>	<u>2,5</u>	<u>150.000</u>	<u>2,5</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>1.790.763</u></u>	<u><u>29,4</u></u>	<u><u>1.495.841</u></u>	<u><u>25,1</u></u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
Andre hensatte forpligtelser	120.000	2,0	192.000	3,2
Hensættelser til udskudt skat	<u>142.516</u>	<u>2,3</u>	<u>111.562</u>	<u>1,9</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><u>262.516</u></u>	<u><u>4,3</u></u>	<u><u>303.562</u></u>	<u><u>5,1</u></u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
2. Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.664.732</u>	<u>60,2</u>	<u>3.796.092</u>	<u>63,6</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>3.664.732</u></u>	<u><u>60,2</u></u>	<u><u>3.796.092</u></u>	<u><u>63,6</u></u>
2. Kortfristet del af langfristet gæld	130.374	2,1	127.000	2,1
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	0,1	8.509	0,1
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0,0	2.000	0,0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>234.200</u>	<u>3,8</u>	<u>234.200</u>	<u>3,9</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>369.574</u></u>	<u><u>6,1</u></u>	<u><u>371.709</u></u>	<u><u>6,2</u></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>4.034.306</u></u>	<u><u>66,3</u></u>	<u><u>4.167.801</u></u>	<u><u>69,8</u></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>6.087.585</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>5.967.204</u></u>	<u><u>100,0</u></u>
3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

# Noter til årsrapporten

## **Note 1. Investeringsejendomme**

### **Forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene**

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

Der er ikke budgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning.

Ved beregningen af dagsværdien pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,25 % for beboelsesejendomme.

### **Følsomhed ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen, samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio kr.

En reduktion af afkastkravet på 0,5% vil forøge dagsværdien med 0,5 mio. kr.

## **Note 2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.923.092	3.795.106	130.374	3.136.357
	<u>3.923.092</u>	<u>3.795.106</u>	<u>130.374</u>	<u>3.136.357</u>

### **Note 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser

#### Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Frydendal 11., matr. 1763. Kolstrup under Aabenraa, ejl nr. 2., er tinglyst følgende hæftelser:

	Kr.
Hæftelse overfor ejerforeningen på Frydendal 11.	25.000
Nykredit Realkredit A/S	2.222.000
Nykredit Realkredit A/S	954.000
Nykredit Realkredit A/S	<u>1.031.000</u>
	<u>4.232.000</u>
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>6.000.000</u>