

*FRIDAFREJA EJENDOMME ApS  
Hans Svanings Vej 8  
5000 Odense C*

*CVR-nummer: 38 81 39 43*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20/3 2023

---

Andreas Linde Larsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7-9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11-12
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for FRIDAFREJA EJENDOMME ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20/3 2023

### **Direktion**

Andreas Linde Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i FRIDAFREJA EJENDOMME ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FRIDAFREJA EJENDOMME ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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.

Odense, den 20/3 2023

REVISION ROSENDAL  
FSR-danske revisorer  
CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal  
Registreret revisor  
mne7646

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

FRIDAFREJA EJENDOMME ApS  
Hans Svanings Vej 8  
5000 Odense C

CVR-nr.: 38 81 39 43  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Andreas Linde Larsen

**Pengeinstitut**

Spar Nord  
Fælledvej 3  
5000 Odense C

**Revisor**

REVISION ROSENDAL  
FSR-danske revisorer  
Næsbyvej 78  
5270 Odense N

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af køb, salg og udlejning af egne ejendomme.

### **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 FRIDAFREJA EJENDOMME ApS for 2022 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**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringssejendommenes driftsomkostninger**

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Capo Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsjendomme**

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

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

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

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således 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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.400.729</b>	<b>824.409</b>
1 Personaleomkostninger .....	200.139-	50.149-
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.200.590</b>	<b>774.260</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2.803.341	4.983.809
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>4.003.931</b>	<b>5.758.069</b>
Andre finansielle indtægter .....	915.979	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	12.123-	15.428-
Andre finansielle omkostninger .....	853.042-	535.713-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>4.054.745</b>	<b>5.206.928</b>
2 Skat af årets resultat .....	904.628-	1.145.519-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>3.150.117</b>	<b>4.061.409</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	117.800	0
Overført resultat .....	3.032.317	4.061.409
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>3.150.117</b>	<b>4.061.409</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
Investeringsejendomme.....	42.048.419	25.693.775
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>42.048.419</b>	<b>25.693.775</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>42.048.419</b>	<b>25.693.775</b>
Andre tilgodehavender .....	200.498	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>200.498</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>2.063.733</b>	<b>171.179</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>2.264.231</b>	<b>171.179</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>44.312.650</b>	<b>25.864.954</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	85.744	50.000
Overført resultat .....	15.186.227	7.087.354
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	117.800	0
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>15.389.771</b>	<b>7.137.354</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3.648.713	2.071.232
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.648.713</b>	<b>2.071.232</b>
Prioritetsgæld .....	16.139.555	12.169.578
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>16.139.555</b>	<b>12.169.578</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	664.704	359.323
Kreditinstitutter .....	4.879.309	1.780.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	187.895	36.050
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	318.604	395.851
<b>4 Selskabsskat .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	287.892	49.082
Anden gæld .....	1.050.127	573.065
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.746.080	1.293.240
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.134.611</b>	<b>4.486.790</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>25.274.166</b>	<b>16.656.368</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>44.312.650</b>	<b>25.864.954</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2022	2021	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget.....	1	1	
Lønninger .....	200.000	49.968	
Andre omkostninger til social sikring .....	139	181	
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>200.139</b>	<b>50.149</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat.....	287.892	49.082	
Regulering af udskudt skat .....	616.736	1.096.437	
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>904.628</b>	<b>1.145.519</b>	
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	16.804.259	664.704	15.234.953
	<b>16.804.259</b>	<b>664.704</b>	<b>15.234.953</b>
<b>4 Selskabsskat</b>	2022	2021	
Skat af årets resultat .....	287.892	49.082	
Sambeskatningsbidrag.....	287.892-	49.082-	
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Capo Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

NOTER

2022

2021

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er stillet pant og sikkerhed.

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør 17.543.000.

Der er udstedt ejerpantebreve for kr. 6.898.000.

Regnskabsmæssig værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 42.048.420.

Udover sikkerhed i de pantsatte aktiver er der modtaget selvskydnerkautioner, samt ejerpantebrev kr. 150.000.