



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

FRODES TORV P/S

C/O DIREKTØR KARINA WINTHER FRONTEAU, HØJLUNDS ALLÉ 36, 6710 ESBJERG V

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. maj 2024

Frank Jørgensen

CVR-NR. 39 37 37 34

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 11 |
| Noter..... | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Frodes Torv P/S c/o Direktør Karina Winther Fronteau, Højlunds Allé 36 6710 Esbjerg V |
| | CVR-nr.: 39 37 37 34 Stiftet: 26. februar 2018 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Frank Jørgensen, formand Erling Tofting Jens Lindholm |
| Direktion | Karina Winther Fronteau |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Frodes Torv P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 17. maj 2024

Direktion:

Karina Winther Fronteau

Bestyrelse:

Frank Jørgensen
Formand

Erling Tofting

Jens Lindholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejeren af Frodes Torv P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frodes Torv P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 17. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som udgør 38.375 t.kr. pr. 31.12.2023. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.656 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 5.155 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 396 t.kr., hvilket vurderes som tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.245.909 | 1.032.539 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -224.210 | -266.897 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.021.699 | 765.642 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 364 | 5.157.497 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | 2 | -626.501 | -1.479.626 |
| ÅRETS RESULTAT | | 395.562 | 4.443.513 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 395.562 | 4.443.513 |
| I ALT | | 395.562 | 4.443.513 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 38.375.274 | 38.375.274 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 38.375.274 | 38.375.274 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 38.375.274 | 38.375.274 |
| Andre tilgodehavender..... | | 10.946 | 2.622 |
| Tilgodehavender..... | | 10.946 | 2.622 |
| Likvide beholdninger..... | | 866.444 | 858.610 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 877.390 | 861.232 |
| AKTIVER..... | | 39.252.664 | 39.236.506 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Kommanditistindbetalinger..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat..... | | 6.407.696 | 6.012.134 |
| EGENKAPITAL..... | | 6.907.696 | 6.512.134 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 13.588 | 39.078 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 31.605.173 | 31.978.671 |
| Anden gæld..... | | 99.683 | 99.305 |
| Deposita..... | | 626.524 | 607.318 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 32.344.968 | 32.724.372 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 32.344.968 | 32.724.372 |
| PASSIVER..... | | 39.252.664 | 39.236.506 |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Kommandi- tistindbeta- linger | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 500.000 | 6.012.134 | 6.512.134 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 395.562 | 395.562 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 500.000 | 6.407.696 | 6.907.696 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|----------------|--------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0 | 2 | |
| Løn og gager | 219.127 | 254.000 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 5.083 | 12.897 | |
| | 224.210 | 266.897 | |
| Øvrige finansielle omkostninger | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 626.501 | 668.570 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 0 | 811.056 | |
| | 626.501 | 1.479.626 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investeringseje domme | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 41.595.695 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 41.595.695 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023..... | | -3.220.421 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023..... | | -3.220.421 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 38.375.274 | |

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 2.569 m² beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Projektejendomme måles dog til kostpris indtil det tidspunkt, hvor ombygning er gennemført og de kan værdiansættes efter den afkastbaserede model. Projektejendomme udgør 8.723 t.kr. pr. 31.12.2023.

Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav for ejendommene udgør 5% pr. 31.12.2023 (4,75% pr. 31.12.2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.656 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 5.155 t.kr.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.542 kr./m², og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 1.461 t.kr. for 2023.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frodes Torv P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter årets fakturerede huslejer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.