



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

FRANSEN8680 APS

HØJMARKEN 8, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. februar 2024

Pernille Lynggaard Frandsen

CVR-NR. 40 94 79 57

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 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Frandsen8680 ApS Højmarken 8 7100 Vejle |
| | CVR-nr.: 40 94 79 57 Stiftet: 19. november 2019 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Pernille Lynggaard Frandsen Peter Frandsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Danske Bank A/S Jægergårdsgade 101 B 8000 Aarhus C. |
| Advokat | Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Aarhus C. |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Frandsen8680 ApS.

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.

Vejle, den 26. februar 2024

Direktion:

Pernille Lynggaard Frandsen

Peter Frandsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Frandsen8680 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frandsen8680 ApS 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.

Aarhus, den 26. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24680

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|------------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 4.644.919 | -383.566 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -1.616.020 | -841.906 |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver..... | | 500.000 | 17.133.129 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3.528.899 | 15.907.657 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 14.580 | 16.407 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -2.382.329 | -2.407.620 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.161.150 | 13.516.444 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -255.453 | -2.973.713 |
| ÅRETS RESULTAT | | 905.697 | 10.542.731 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 905.697 | 10.542.731 |
| I ALT | | 905.697 | 10.542.731 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 126.500.000 | 126.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 126.500.000 | 126.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 126.500.000 | 126.000.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 45.239 | 192.557 |
| Andre tilgodehavender..... | | 687.144 | 959.032 |
| Tilgodehavender..... | | 732.383 | 1.151.589 |
| Likvide beholdninger..... | | 1.006.479 | 1.892.717 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.738.862 | 3.044.306 |
| AKTIVER..... | | 128.238.862 | 129.044.306 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 100.000 | 100.000 |
| Overført overskud..... | | 55.379.711 | 54.474.014 |
| EGENKAPITAL..... | | 55.479.711 | 54.574.014 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 5.968.411 | 5.712.958 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 5.968.411 | 5.712.958 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 63.695.520 | 64.171.562 |
| Anden gæld, depositum..... | | 2.143.075 | 1.984.200 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 65.838.595 | 66.155.762 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 478.450 | 466.410 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 373.805 | 1.922.907 |
| Anden gæld..... | | 99.890 | 212.255 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 952.145 | 2.601.572 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 66.790.740 | 68.757.334 |
| PASSIVER..... | | 128.238.862 | 129.044.306 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 100.000 | 54.474.014 | 54.574.014 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 905.697 | 905.697 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 100.000 | 55.379.711 | 55.479.711 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|------------------|--------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 3 | 2 | |
| Løn og gager..... | 1.597.398 | 835.062 | |
| Pensioner..... | 9.751 | 4.326 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 8.871 | 2.518 | |
| | 1.616.020 | 841.906 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 255.453 | 2.973.713 | |
| | 255.453 | 2.973.713 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investeringseje domme | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 96.194.369 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 96.194.369 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023..... | | 29.805.631 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 500.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023..... | | 30.305.631 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 126.500.000 | |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Ejendomme |
|--|-------------|
| Dagsværdi 31. december 2023..... | 126.500.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 500.000 |
| Der er tale om beboelsesejendomme. Ejendommene er nyopført i 2022 og udgøres af ca. 4.700 m ² beboelse. Boligerne ligger i Ry - i nyudstykning. | |

Ved beregningen er anvendt et afkast for boliglejemål på 4,88 %. Afkastkravene svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed og stand og følger Colliers Markedsupdate Puls for Q4 2023 for primære ejendomme i Trekantområdet - som vurderes at være området som ligner Ry/Silkeborg området mest. Der er taget udgangspunkt i lejelisterne for foråret 2024. Der forventes en udlejningsprocent tæt på 100.

Den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter udgør 1.444 kr.
Disse priser er på niveau med Colliers opgørelse for primære ejendomme i Trekantområdet.

Følsomhedsanalyse

Somfremt afkastkravet ændres med 0,50 % point på alle lejemål, så vil ejendomsværdien - alt andet lige - ændres med -11.625 tkr. og 14.279 tkr. brutto. Såfremt lejeniveauet ændres med 10 % på alle lejemål så vil ejendomsværdien - alt andet lige - ændres med -14.694 tkr. og 14.694 tkr. brutto.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|------------|
| Materielle anlægsaktiver (fortsat) | | | | | 3 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 31/12 2023 | | Afdrag | Restgæld | 31/12 2022 |
| | gæld i alt | | næste år | efter 5 år | gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 64.173.970 | 478.450 | 62.314.031 | 64.637.972 | |
| Anden gæld, depositum..... | 2.143.075 | 0 | 0 | 1.984.200 | |
| | 66.317.045 | 478.450 | 62.314.031 | 66.622.172 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 5 |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Frandsen8680 Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 6 |
| Til sikkerhed for brutto gæld til realkreditinstitut tkr. 64.304, er der lyst pant i grunde og bygninger for tkr. 65.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 126.500. Derudover er der et ejerpantebrev på 10.000 tkr. der med pant i ejendommen som ligger i eget depot. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frandsen8680 ApS 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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 diskonteringsrentesats 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.