

# Frejas Have Birkerød P/S

c/o Bo Holm Hansen, Taarbæk Strandvej 42D, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 40 95 10 59

## Årsrapport

**2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2023.

---

Bo Holm Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Frejas Have Birkerød P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 22. december 2023

### Direktion

Bo Warner  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Bo Holm Hansen  
Formand

Bo Warner

Thomas Peter Ludvigsen

### Komplementar

Frejas Have Komplementar ApS, Klampenborg

Bo Holm Hansen

Bo Warner

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Frejas Have Birkerød P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frejas Have Birkerød P/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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 virksomheden 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.

Glostrup, den 22. december 2023

### **PKF Munkebo Eriksen Funch**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen  
Statsautoriseret revisor  
mne34335

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Frejas Have Birkerød P/S c/o Bo Holm Hansen Taarbæk Strandvej 42D 2930 Klampenborg  CVR-nr.: 40 95 10 59 Stiftet: 22. november 2019 Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 4. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Bo Holm Hansen, Formand Bo Warner Thomas Peter Ludvigsen
<b>Direktion</b>	Bo Warner, Adm. direktør
<b>Komplementar</b>	Frejas Have Komplementar ApS, Klampenborg
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkjøbing Landbobank, Torvet 1, 6950 Ringkøbing
<b>Modervirksomhed</b>	CCP Projekter ApS, Klampenborg

## Hovedtal

---

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>				
Bruttotab	-36	-45	-24	-3.098
Resultat af primær drift	-890	10.132	-24	2.306
Finansielle poster, netto	351	-2.713	-1.245	-2.267
Årets resultat	-539	7.419	-1.269	39
<b>Balance:</b>				
Balancesum	8.250	20.307	26.869	17.885
Investeringer i materielle anlægsaktiver	855	18.162	8.146	11.597
Egenkapital	161	6.589	-830	439

Hovedtallene for 2019/20 omfatter perioden fra den 22. november 2019 til den 31. december 2020.

Hovedtallene for 2020/21 omfatter perioden fra den 1. januar til den 30. juni 2021.



## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er opførelse af ejendomme samt hermed forbundet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -539 t.kr. mod 7.419 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes retableret via fremtidig indtjening.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Frejas Have Birkerød P/S 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

#### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen benævnt "Krav på indbetaling af virksomhedskapital".

Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-35.766</b>	<b>-45.209</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-854.574	10.177.274
<b>Driftsresultat</b>	<b>-890.340</b>	<b>10.132.065</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	488.206	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-136.852	-2.712.684
<b>Årets resultat</b>	<b>-538.986</b>	<b>7.419.381</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	5.888.967
Overføres til overført resultat	0	1.530.414
Disponeret fra overført resultat	-538.986	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-538.986</b>	<b>7.419.381</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	2.600.000	8.580.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.600.000</u>	<u>8.580.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.600.000</u></b>	<b><u>8.580.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.274.430	11.236.224
	Andre tilgodehavender	6.131	0
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.580.561</u>	<u>11.536.224</u>
	Likvide beholdninger	<u>69.707</u>	<u>190.787</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.650.268</u></b>	<b><u>11.727.011</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.250.268</u></b>	<b><u>20.307.011</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført resultat	-538.986	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.888.967
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>161.014</u></b>	<b><u>6.588.967</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	0	300.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.888.967	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.888.967	0
Gæld til pengeinstitutter	1.790.556	2.584.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.731	209.675
Gæld til tilknyttede virksomheder	30.500	30.500
Anden gæld	367.500	10.593.166
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.200.287	13.418.044
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.089.254</u></b>	<b><u>13.418.044</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.250.268</u></b>	<b><u>20.307.011</u></b>

**3 Oplysninger om dagsværdi**

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for ikke indbetalt virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	400.000	300.000	-1.530.414	0	-830.414
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.530.414	5.888.967	7.419.381
Egenkapital 1. juli 2022	400.000	300.000	0	5.888.967	6.588.967
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.888.967	-5.888.967
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-538.986	0	-538.986
	<b>400.000</b>	<b>300.000</b>	<b>-538.986</b>	<b>0</b>	<b>161.014</b>



## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	946.707
Andre finansielle omkostninger	<u>136.852</u>	<u>1.765.977</u>
	<b><u>136.852</u></b>	<b><u>2.712.684</u></b>
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2022	6.150.626	19.742.185
Tilgang i årets løb	854.574	18.162.241
Afgang i årets løb	<u>-5.023.641</u>	<u>-31.753.800</u>
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b><u>1.981.559</u></b>	<b><u>6.150.626</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	2.429.374	5.430.500
Årets regulering til dagsværdi	-165.472	1.525.566
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-1.645.461</u>	<u>-4.526.692</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2023</b>	<b><u>618.441</u></b>	<b><u>2.429.374</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>2.600.000</u></b>	<b><u>8.580.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. 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., ligesom deposita og forudbetalt husleje.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommene er beliggende i Birkerød og består af 1 ejerlejlighed.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 4,33%

**Noter**

---

**3. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 30. juni 2023	<u>2.600.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>854.574</u>