

# **Frikvarteret 1 ApS**

Skelbakken 61, 9320 Hjallerup

CVR-nr. 41 35 20 94

## **Årsrapport**

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. januar 2023.

---

Jan Karlsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Frikvarteret 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 2. januar 2023

**Direktion**

Jan Karlsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Frikvarteret 1 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Frikvarteret 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Aalborg, den 2. januar 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen

statsautoriseret revisor  
mne14950

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Frikvarteret 1 ApS Skelbakken 61 9320 Hjallerup
	CVR-nr.: 41 35 20 94
	Stiftet: 11. maj 2020
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Jan Karlsen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Ikana ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og drift af fast ejendom, samt aktivitet forbundet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.662.187 mod -135.126 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.301.015 mod -434.676 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/10 2021 - 30/9 2022	11/5 2020 - 30/9 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.662.187</b>	<b>-135.126</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	766.545	0
Andre finansielle indtægter	7	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-760.794	-422.156
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.667.945</b>	<b>-557.282</b>
Skat af årets resultat	-366.930	122.606
<b>Årets resultat</b>	<b>1.301.015</b>	<b>-434.676</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.301.015	0
Disponeret fra overført resultat	0	-434.676
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.301.015</b>	<b>-434.676</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	32.240.000	29.913.019
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.240.000</u>	<u>29.913.019</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>32.240.000</u></b>	<b><u>29.913.019</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	122.606
Andre tilgodehavender	5.000	0
Periodeafgrænsningsposter	42.952	0
Tilgodehavender i alt	<u>47.952</u>	<u>122.606</u>
Likvide beholdninger	<u>113.602</u>	<u>398.964</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>161.554</u></b>	<b><u>521.570</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.401.554</u></b>	<b><u>30.434.589</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2022	2021
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	866.339	-434.676
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>906.339</u></b>	<b><u>-394.676</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	100.752	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>100.752</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	22.137.670	0
Deposita	468.405	468.405
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.606.075</u>	<u>468.405</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	395.622	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.891.129	24.717.092
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	266.178	0
Anden gæld	226.309	5.607.168
Periodeafgrænsningsposter	9.150	36.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.788.388</u>	<u>30.360.860</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>31.394.463</u></b>	<b><u>30.829.265</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>32.401.554</u></b>	<b><u>30.434.589</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 11. maj 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-434.676</u>	<u>-434.676</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	-434.676	-394.676
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.301.015</u>	<u>1.301.015</u>
	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>866.339</b></u>	<u><b>906.339</b></u>

## Noter

	1/10 2021 - 30/9 2022	11/5 2020 - 30/9 2021
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	766.545	0
	<b>766.545</b>	<b>0</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	317.903	311.281
Andre finansielle omkostninger	442.891	110.875
	<b>760.794</b>	<b>422.156</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	29.913.019	0
Tilgang i årets løb	1.560.436	29.913.019
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>31.473.455</b>	<b>29.913.019</b>
Årets regulering til dagsværdi	766.545	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<b>766.545</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>32.240.000</b>	<b>29.913.019</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	22.533.292	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-395.622	0
	<b>22.137.670</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	20.655.816	0

## Noter

---

30/9 202230/9 2021

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.533 t.kr., der er optaget efter regnskabsårets udgang, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 32.240 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ikana ApS, CVR-nr. 26003873, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Frikvarteret 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendomme”.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Frikvarteret 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.