

# Frydendal Boligudlejning ApS

Susåvej 15

7400 Herning

CVR-nr. 41510102

## Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. oktober 2022

---

Britta Frydendal Færch  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Frydendal Boligudlejning 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. oktober 2022

### **Direktion**

Britta Frydendal Færch

Brian Frydendal Færch

## **Frydendal Boligudlejning ApS**

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

#### **Til den daglige ledelse i Frydendal Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Frydendal Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Holstebro, den 10. oktober 2022

#### **Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 35827943

Henrik Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne31447

## **Frydendal Boligudlejning ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Frydendal Boligudlejning ApS Susåvej 15 7400 Herning
Telefon	22826533
E-mail	frydendalbolig@gmail.com
CVR-nr.	41510102
Stiftelsesdato	2. juli 2020
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Britta Frydendal Færch Brian Frydendal Færch
<b>Revisor</b>	Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nupark 51 7500 Holstebro
CVR-nr.	35827943

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 35.978, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 1.436.246, og en egenkapital på kr. 124.632.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Frydendal Boligudlejning ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne ejendommens drift og administration.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5,5%. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender består i forudbetalt varme for lejere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuets og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Frydendal Boligudlejning ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>69.874</b>	<b>48.419</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	48.500
<b>Driftsresultat</b>		<b>69.874</b>	<b>96.919</b>
Finansielle omkostninger		-35.040	-33.547
<b>Resultat før skat</b>		<b>34.834</b>	<b>63.372</b>
Skat af årets resultat		1.144	-14.718
<b>Årets resultat</b>		<b>35.978</b>	<b>48.654</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		35.978	48.654
<b>Resultatdisponering</b>		<b>35.978</b>	<b>48.654</b>

Frydendal Boligudlejning ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	1.370.000	1.370.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.370.000</b>	<b>1.370.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.370.000</b>	<b>1.370.000</b>
Andre tilgodehavender		1.100	1.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.100</b>	<b>1.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>65.146</b>	<b>43.470</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>66.246</b>	<b>44.470</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.436.246</b>	<b>1.414.470</b>

Frydendal Boligudlejning ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		84.632	48.654
<b>Egenkapital</b>	2	<b>124.632</b>	<b>88.654</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.870	10.670
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.870</b>	<b>10.670</b>
Gæld til kreditinstitutter		813.884	839.577
Deposita		18.800	18.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>832.684</b>	<b>858.377</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.000	27.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Selskabsskat		7.656	4.048
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		434.904	418.221
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>477.060</b>	<b>456.769</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.309.744</b>	<b>1.315.146</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.436.246</b>	<b>1.414.470</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.321.500	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.321.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.321.500</b>	<b>1.321.500</b>
Dagsværdireguleringer primo	48.500	0
Årets reguleringer	0	48.500
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>48.500</b>	<b>48.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.370.000</b>	<b>1.370.000</b>

## 2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	40.000	48.654	88.654
Forslag til årets resultatdisponering		35.978	35.978
	<b>40.000</b>	<b>84.632</b>	<b>124.632</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	813.884	27.000	731.000
Deposita			18.800
	<b>813.884</b>	<b>27.000</b>	<b>749.800</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt t. kr. 935 i selskabets grunde og bygninger. Heraf udgør realkreditpantebreve t. kr. 915 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, mens ejerpantebreve for t. kr. 20 er deponeret til sikkerhed for ejerforening. Bogført værdi af ejendommene udgør t. kr. 1.370.