



Frydendahl Ejendomsinvest ApS

**Gørløsegårdsvej 31
3330 Gørløse**

CVR-nr 42 36 82 61

ÅRSRAPPORT 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2024

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Frydendahl Ejendomsinvest ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørløse, den 17. maj 2024

Direktion

Mathilde Møller Oehlenschläger Morten Møller Oehlenschläger



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Frydendahl Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frydendahl Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 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 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.

Allerød, den 17. maj 2024

Nejstgaard & Vetlov
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93

Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor
mne33697



Selskabsoplysninger

Selskabet	Frydendahl Ejendomsinvest ApS Gørløsegårdsvej 31 3330 Gørløse
	E-mail: kawainvestaps@gmail.com
	CVR-nr: 42 36 82 61
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mathilde Møller Oehlenschläger Morten Møller Oehlenschläger
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Godkendt Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom i ind-og udland, herunder udlejning og hermed forbundne aktiviteter.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2023 udviser et resultat på t. kr. 30.

Ledelsen anser årets resultat for værende som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Frydendahl Ejendomsinvest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægten vedrører regnskabsårets periode.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter ejendommens driftsudgifter.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, mv.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	90 %

Småaktiver med en forventet levetid under 3 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.



Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et ”Tilgodehavende sambeskatningsbidrag” eller ”Skyldigt sambeskatningsbidrag.”

Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	133.567	181
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.537	-5
DRIFTSRESULTAT	128.030	176
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-55.810	-27
Andre finansielle omkostninger	-32.003	-33
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	40.217	116
3 Skat af årets resultat	-9.768	-26
ÅRETS RESULTAT	30.449	90
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	30.449	90
DISPONERET I ALT	30.449	90



Balance 31. december AKTIVER

Note	2023 kr.	2022 tkr.
4 Grunde og bygninger	3.610.225	3.592
Materielle anlægsaktiver	3.610.225	3.592
ANLÆGSAKTIVER	3.610.225	3.592
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.870	0
Andre tilgodehavender	0	2
Tilgodehavender	12.870	2
Likvide beholdninger	72.422	74
OMSÆTNINGSAKTIVER	85.292	76
AKTIVER	3.695.517	3.668



Balance 31. december PASSIVER

Note	2023 kr.	2022 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	107.122	77
EGENKAPITAL	157.122	127
Gæld til realkreditinstitutter	1.880.320	1.953
5 Langfristede gældsforpligtelser	1.880.320	1.953
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	72.675	73
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.474.144	1.392
Selskabsskat	2.728	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	7.040	26
Anden gæld	86.488	82
Kortfristede gældsforpligtelser	1.658.075	1.588
GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTET)	3.538.395	3.541
PASSIVER	3.695.517	3.668
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Egenkapitalopgørelse

	2023 kr.	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	76.673	-13
Årets resultat	30.449	90
Overført resultat ultimo	107.122	77
EGENKAPITAL	157.122	127



Noter

	2023 kr.	2022 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	5.537	5
	<hr/>	<hr/>
	5.537	5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	9.768	26
	<hr/>	<hr/>
	9.768	26
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023		3.599.599
Årets tilgang		24.201
Afgang		0
		<hr/>
Kostpris 31. december 2023		3.623.800
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023		-8.038
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		-5.537
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023		-13.575
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		3.610.225
		<hr/> <hr/>



Noter

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.025.697	1.952.995	72.675	1.651.745
	2.025.697	1.952.995	72.675	1.651.745

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab KAWA Invest ApS som administrationselskab og hæfter for skattekrav i sambeskatningen.

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

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 1.953, er der givet pant stor t.kr. 2.135 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 3.610.

Der er ikke andre pantsætninger og sikkerhedsstillelser i virksomheden.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mathilde Møller Oehlenschläger

Direktør

På vegne af: Frydendahl Ejendomsinvest ApS

Serienummer: 5ba89d6a-9008-4574-b944-1a7a7884390c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-17 11:41:12 UTC



Morten Møller Oehlenschläger

Direktør

På vegne af: Frydendahl Ejendomsinvest ApS

Serienummer: 95094a17-91a7-4c51-8a86-042c8632c931

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-05-18 19:43:07 UTC



Lars Kenneth Hansen Larsø

NEJSTGAARD & VETLOV, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

12868693

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisions...

Serienummer: 880fc7e7-8fa9-4faf-a98c-009205057d35

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-05-19 06:52:42 UTC



Morten Møller Oehlenschläger

Dirigent

På vegne af: Frydendahl Ejendomsinvest ApS

Serienummer: 95094a17-91a7-4c51-8a86-042c8632c931

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-05-19 07:22:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: NKZSX-J5KYE-BVZZD-BZVFE-AQU45-MBTKV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**