



## **Frydendahl Ejendomsinvest ApS**

**Gørløsegårdsvej 31  
3330 Gørløse**

**CVR-nr 42 36 82 61**

## **ÅRSRAPPORT 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2023

---

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 2022**

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørløse, den 16. juni 2023

### **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 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.

Allerød, den 16. juni 2023

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

Lars Hansen Larsø  
Statsautoriseret revisor  
mne33697



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Frydendahl Ejendomsinvest ApS Gørløsegårdsvej 31 3330 Gørløse
	E-mail: kawainvestaps@gmail.com
	CVR-nr: 42 36 82 61
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mathilde Møller Oehlenschläger Morten Møller Oehlenschläger
<b>Revisor</b>	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 2022 udviser et resultat på t. kr. 90.

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 2022 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 finansiell 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 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.





## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 gælds metode 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	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>181.023</b>	<b>72</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.489	-3
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>175.534</b>	<b>69</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-27.008	-12
Andre finansielle omkostninger	-32.015	-62
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>116.511</b>	<b>-5</b>
3 Skat af årets resultat	-26.400	-8
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>90.111</b>	<b>-13</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	90.111	-13
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>90.111</b>	<b>-13</b>



**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2022 kr.	2021 tkr.
4 Grunde og bygninger	3.591.561	3.401
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.591.561</b>	<b>3.401</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.591.561</b>	<b>3.401</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7
Andre tilgodehavender	2.270	0
Periodeafgrænsningsposter	0	11
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.270</b>	<b>18</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>74.673</b>	<b>47</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>76.943</b>	<b>65</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.668.504</b>	<b>3.466</b>



## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2022 kr.	2021 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	76.673	-13
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>126.673</b>	<b>37</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.952.995	2.025
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.952.995</b>	<b>2.025</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	72.702	73
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	36
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	46
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.391.934	1.182
Selskabsskat	0	8
Skyldigt sambeskatningsbidrag	26.400	0
Anden gæld	82.800	59
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.588.836</b>	<b>1.404</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)</b>	<b>3.541.831</b>	<b>3.429</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.668.504</b>	<b>3.466</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

	2022 kr.	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo	-13.438	0
Årets resultat	90.111	-13
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>76.673</b>	<b>-13</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>126.673</b>	<b>37</b>



## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	5.489	3
	<hr/>	<hr/>
	<b>5.489</b>	<b>3</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	26.400	8
	<hr/>	<hr/>
	<b>26.400</b>	<b>8</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2022		3.403.991
Årets tilgang		195.608
Afgang		0
		<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>		<b>3.599.599</b>
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022		-2.549
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		-5.489
		<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022</b>		<b>-8.038</b>
		<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>3.591.561</b>
		<hr/> <hr/>



## Noter

	<b>1/1 2022</b>	<b>31/12 2022</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>år</b>	<b>efter 5 år</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.098.426	2.025.697	72.702	1.966.142
	<b>2.098.426</b>	<b>2.025.697</b>	<b>72.702</b>	<b>1.966.142</b>

### **6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 2.025, er der givet pant stor t.kr. 2.135 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 3.592.

Der er ikke andre pantsætninger og sikkerhedsstillelser i virksomheden.