



Friis Estate ApS

Vranderupvej 33
6000 Kolding
CVR-nr. 42803375

Årsrapport 02.11.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.01.2023

Morten Bjerregaard Friis
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2021/22 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2021/22 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Friis Estate ApS

Vranderupvej 33

6000 Kolding

CVR-nr.: 42803375

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 02.11.2021 - 31.12.2022

Direktion

Anders Vange Friis

Camilla Sophie Vange Friis

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 02.11.2021 - 31.12.2022 for Friis Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 02.11.2021 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 02.11.2021 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20.01.2023

Direktion

Anders Vange Friis

Camilla Sophie Vange Friis

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Friis Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Friis Estate ApS for regnskabsåret 02.11.2021 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 20.01.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve udlejning af ejendomme til beboelse.

Resultatopgørelse for 2021/22

| | Note | 2021/22 kr. |
|---|------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 93.090 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 475.413 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (155.957) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 412.546 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 792.407 |
| Resultat før skat | | 1.204.953 |
| Skat af årets resultat | 3 | (265.512) |
| Årets resultat | | 939.441 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 939.441 |
| Resultatdisponering | | 939.441 |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2021/22 kr. |
|-----------------------------|------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 6.430.342 |
| Materielle aktiver | 4 | 6.430.342 |
| Anlægsaktiver | | 6.430.342 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 11.951 |
| Tilgodehavender | | 11.951 |
| Likvide beholdninger | | 1.111.182 |
| Omsætningsaktiver | | 1.123.133 |
| Aktiver | | 7.553.475 |

Passiver

| | Note | 2021/22 kr. |
|---|------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 40.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 939.441 |
| Egenkapital | | 979.441 |
| Udskudt skat | | 176.959 |
| Hensatte forpligtelser | | 176.959 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.139.947 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 5.139.947 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 114.164 |
| Bankgæld | | 8.010 |
| Deposita | | 92.100 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 37.800 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 16.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 866.411 |
| Skyldig skat | | 88.553 |
| Anden gæld | | 34.090 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.257.128 |
| Gældsforpligtelser | | 6.397.075 |
| Passiver | | 7.553.475 |
| Personaleforhold | 6 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | |

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|----------------|
| Indskudt ved stiftelse | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Årets resultat | 0 | 939.441 | 939.441 |
| Egenkapital ultimo | 40.000 | 939.441 | 979.441 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2021/22 |
|------------------------------|----------------|
| | kr. |
| Øvrige finansielle indtægter | 475.413 |
| | 475.413 |

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2021/22 |
|---------------------------------|----------------|
| | kr. |
| Renteomkostninger i øvrigt | 112.653 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 43.304 |
| | 155.957 |

3 Skat af årets resultat

| | 2021/22 |
|-------------------------|----------------|
| | kr. |
| Aktuel skat | 88.553 |
| Ændring af udskudt skat | 176.959 |
| | 265.512 |

4 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|--|
| Tilgange | 5.637.935 |
| Kostpris ultimo | 5.637.935 |
| Årets dagsværdireguleringer | 792.407 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 792.407 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 6.430.342 |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede nettolejemodel.

Selskabet ejer pr. statusdagen 3 boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding, med samlet 8 lejemål.

Alle boligudlejningsejendomme som ikke er under renovering er fuldt udlejet pr. statusdagen. Alle selskabets ejendomme er i god vedligeholdelsesstand og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år. Ejendommen er værdiansat til 10.305 kr. pr. m². I opgørelsen indgår de kendte huslejeniveauer for de enkelte ejendomme med fradrag af normaliserede omkostninger til forsikring, ejendomsskatter, udvending vedligehold (indvending vedligeholdelse afholdes normalt af lejerne) mv. Den årlige nettoleje udgør 606 t.kr.

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme er 5,25-6% pr. 31.12.2022.

En ændring i afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere/øge den samlede dagsværdi med 559 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand til værdiansættelsen af ejendommen.

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr. | Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr. | Restgæld efter 5 år 2021/22 kr. |
|--------------------------------|---|---|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 114.164 | 5.139.947 | 4.802.588 |
| | 114.164 | 5.139.947 | 4.802.588 |

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.430 t.kr.,

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.