

*Fruens Vilje ApS  
Strandvejen 354  
2980 Kokkedal*

*CVR-nr: 66 73 39 12*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. juli 2021

---

Connie Kruuse  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Telefax: +45 4355 0506  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Brøndby - Frederiksberg  
Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Fruens Vilje ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 22. juli 2021

#### **Direktion**

Connie Kruuse

#### **Bestyrelse**

Sophie Marie Kruuse

Connie Kruuse

**Til den daglige ledelse i Fruens Vilje ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Fruens Vilje ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Brøndby, den 22. juli 2021

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

---

<b>Selskabet</b>	Fruens Vilje ApS Strandvejen 354 2980 Kokkedal
	CVR-nr.: 66 73 39 12
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Sophie Marie Kruuse Connie Kruuse
<b>Direktion</b>	Connie Kruuse
<b>Revisor</b>	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Park Allé 295, 2. sal 2605 Brøndby

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel, udlejning samt investeringsvirksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af Corona-virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Udbruddet af Corona-virussen og de indførte restriktioner har i nogen grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Selskabet har gjort brug af hjælpepakker, som myndighederne har iværksat for at understøtte erhvervslivet,

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet for nuværende har den nødvendige likviditet til rådighed for at kunne fortsætte driften.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

## GENERELT

Årsregnskabet for Fruens Vilje ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 tilbageførslers 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre drifts-omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder indtægter ved udlejning af lokaler samt fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder omkostninger ved udlejning af lokaler samt tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

**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.

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.

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



Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger, domicilejendom afskrives under hensyntagen til scrapværdi	50 år	2.000.000
Installationer	20 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **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.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Diskonteringsfaktoren er beregnet efter mæglermarkedets up date for 4. kvartal 2020, som pt. andrager 8,50 % under hensyntagen til markedslejeværdi.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

---

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

**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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020 DKK	2019 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.024.545</b>	<b>1.064.909</b>
2 Personaleomkostninger	-680.646	-945.188
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.654	-27.308
Andre driftsomkostninger	-852.885	-564.471
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-513.640</b>	<b>-472.058</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	163.390	4.341.455
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-350.250</b>	<b>3.869.397</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.463.125	1.138.673
Andre finansielle indtægter	46	0
Andre finansielle omkostninger	-744.914	-348.776
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>368.007</b>	<b>4.659.294</b>
Skat af årets resultat	-96.697	-698.363
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>271.310</b>	<b>3.960.931</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	271.310	3.960.931
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>271.310</b>	<b>3.960.931</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## AKTIVER

	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger	2.012.795	1.778.219
Investeringsjendomme	8.000.000	7.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.654
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.012.795</b>	<b>9.382.873</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.562.803	11.174.996
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>12.562.803</b>	<b>11.174.996</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>22.575.598</b>	<b>20.557.869</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	952.067	950.000
<b>Varebeholdninger</b>	<b>952.067</b>	<b>950.000</b>
Selskabsskat	24.165	14.408
Andre tilgodehavender	25.677	179
<b>Tilgodehavender</b>	<b>49.842</b>	<b>14.587</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>734.483</b>	<b>2.401.157</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.736.392</b>	<b>3.365.744</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>24.311.990</b>	<b>23.923.613</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## PASSIVER

	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital	3.550.000	3.550.000
Overført resultat	8.810.553	8.539.243
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>12.360.553</b>	<b>12.089.243</b>
Hensættelse til udskudt skat	795.075	698.363
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>795.075</b>	<b>698.363</b>
Prioritetsgæld	10.672.308	10.453.283
Deposita	60.500	89.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.732.808</b>	<b>10.542.283</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	139.000	101.300
Kreditinstitutter	73.390	40.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.734	101.130
Anden gæld	94.716	255.804
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	73.714	95.059
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>423.554</b>	<b>593.724</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>11.156.362</b>	<b>11.136.007</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>24.311.990</b>	<b>23.923.613</b>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

			2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Særlige poster</b>				
<b>2 Personalemkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget			3	3
Lønninger			664.370	920.542
Andre omkostninger til social sikring			16.276	24.646
<b>Personalemkostninger i alt</b>			<b>680.646</b>	<b>945.188</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	10.554.584	10.811.308	139.000	9.916.700
Deposita	89.000	60.500	0	0
	<b>10.643.584</b>	<b>10.871.808</b>	<b>139.000</b>	<b>9.916.700</b>
Kursværdi ultimo udgør kr. 10.871.808.				
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>	Værdi ultimo indregnet i balancen			
Børsnoterede danske obligationer			1.508.839	0
Børsnoterede aktier			10.009.616	0
Units Alternative			1.044.348	0
			<b>12.562.803</b>	<b>0</b>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Urealiseret kursgevinster			1.233.852	0
			<b>1.233.852</b>	<b>0</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	Ingen.			

---

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme.

Prioritetsgælden udgjorde kr. 10.811.308 på balancedagen.

Ejendommene er på balancedagen indregnet og målt til kr. 10.012.795.

Renteswap fremviser en forpligtelse pr. 31/12 2020 til kr. 94.920 til udløb 31/12 2021 jf. markedsværdiopgørelse.