
FRIIS EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 30613600

Dronningensgade 25
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

05/05/2023

Poul-Erik Friis Knudsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden FRIIS EJENDOMME ApS
Dronningensgade 25
5000 Odense C

e-mailadresse: poul-erik@friis-ejendomme.dk

CVR-nr.: 30613600
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Bankforbindelse Handelsbanken
Klingenberg 16
5000 Odense C

Revisor HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
Vesterbro 9, 1
5000 Odense C
DK Danmark
CVR-nr.: 76637415
P-enhed: 1002497487

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for FRIIS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 15/03/2023

Direktion

Poul-Erik Friis Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Friis Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Friis Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 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 Den Internationale Standard 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odense, den 15/03/2023

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
CVR-nr.: 76637415
Johan Helge Høffner, mne34373
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er handel med og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter den afkastbaserede metode. Beregningen indeholder skøn fra ledelsen og der er usikkerhed ved målingen. Der henvises til note 4.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på t.kr. 41 og har været præget af udviklingen på ejendomsmarkedet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Lejeres indbetalte deposita t.kr. 529 (t.kr. 531 i 2021), har tidligere været præsenteret som Modtagne forudbetalinger fra kunder. I indeværende regnskabsperiode, er disse præsenteret som Deposita. Ændringen har ikke har indflydelse resultatet, aktiver, passiver eller finansielle stilling. Sammenligningstal er tilrettet.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip og aflægges i danske kroner.

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.

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.

Resultatopgørelse

Generelt

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

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjenesten/bruttotabet består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendommenes drift, reklame, administration, tab på debitorer mv.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Friis Ejendomme ApS indgår i en sambeskatning med moderselskabet og de helejede danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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. Der er i året anvendt afkastkrav i intervallet 5,0 - 12%.

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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer 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 banker og kreditinstitutter, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.123.864	1.405.064
Personaleomkostninger	1	-219.253	0
Resultat af ordinær primær drift		904.611	1.405.064
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-789.615	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		49.216	23.719
Øvrige finansielle omkostninger	2	-234.325	-236.755
Ordinært resultat før skat		-70.113	1.192.028
Skat af årets resultat		28.625	-249.047
Årets resultat		-41.488	942.981
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	100.000
Overført resultat		-41.488	842.981
I alt		-41.488	942.981

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		20.962.571	21.752.185
Materielle anlægsaktiver i alt		20.962.571	21.752.185
Anlægsaktiver i alt		20.962.571	21.752.185
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.532	88.292
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		339.236	513.429
Tilgodehavender i alt		430.768	601.721
Omsætningsaktiver i alt		430.768	601.721
AKTIVER I ALT		21.393.339	22.353.906

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		11.447.421	11.488.909
Forslag til udbytte		0	100.000
Egenkapital i alt		11.572.421	11.713.909
Hensættelse til udskudt skat		1.958.559	2.127.637
Hensatte forpligtelser i alt		1.958.559	2.127.637
Gæld til banker		5.391.172	6.176.966
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.391.172	6.176.966
Gæld til banker		500.000	500.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		145.455	132.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		318.441	223.230
Skyldig selskabsskat		140.453	244.409
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.234	1.716
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		826.312	702.519
Deposita		529.292	531.269
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.471.187	2.335.394
Gældsforpligtelser i alt		7.862.359	8.512.360
PASSIVER I ALT		21.393.339	22.353.906

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Pensionsbidrag	219.253	0
	<u>219.253</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.211	13.045
Andre finansielle omkostninger	221.114	223.710
	<u>234.325</u>	<u>236.755</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, forfalder t.kr. 3.391 til betaling senere end 5 år fra balancedagen.

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme

Investeringsejendommene består af 6 ejendomme, alle beliggende på Fyn. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 246 samlet set for de 6 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 322, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 76 samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,0% - 12,0% (7,33% i gennemsnit), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstyperne, ejendommenes beliggenhed m.v.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 % vil resultere i en reduktion i dagsværdi på t.kr. 1.500.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede selskaber i året, og hæfter for disse andre virksomheders selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af regnskabet Friis Knudsen Holding ApS, Cvr. 33509561. Fra denne forpligtelse skal selskabets egen skat, som udgør tkr. 140, fratrækkes.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi andrager t.kr. 20.962 på balancedagen. Den samlede pantsætning andrager t.kr. 13.092 og restgælden andrager t.kr. 5.891 på balancedagen.

7. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Dagsværdi indregnet i balance	Ændring i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	Ændring i dagsværdi indregnet i §49.3- reserven
Investeringsejendomme, beboelse	19.957.668	205.482	0
Investeringsejendom, erhverv	1.004.903	-995.097	0

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	1