

# **FRIIS EJENDOMME ApS**

**CVR-nr.: 30613600**

Dronningensgade 25  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**20/05/2022**

---

**Poul-Erik Friis Knudsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	FRIIS EJENDOMME ApS Dronningensgade 25 5000 Odense C  e-mailadresse: poul-erik@friis-ejendomme.dk CVR-nr: 30613600 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken Klingenberg 16 5000 Odense C
<b>Revisor</b>	HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro 9, 1 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 76637415 P-enhed: 1002497487

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 27/04/2022

### **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 2021 – 31. december 2021 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, 27/04/2022

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

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Målingen af ejendomme er behæftet med usikkerhed. Der henvises til note 2.

### **Usædvanlige forhold**

Ingen.

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

Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 942.  
Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **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. Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, investeringsejendommens 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.

### Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 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 poster 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. Anvendt afkastsats 6,74%.

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.405.064</b>	<b>336.188</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.405.064</b>	<b>336.188</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.906.886
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		23.719	21.182
Øvrige finansielle omkostninger	1	-236.755	-269.483
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.192.028</b>	<b>4.994.773</b>
Skat af årets resultat		-249.047	-1.087.297
<b>Årets resultat</b>		<b>942.981</b>	<b>3.907.476</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	47.026
Overført resultat		842.981	3.860.450
<b>I alt</b>		<b>942.981</b>	<b>3.907.476</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		21.752.185	21.752.185
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>21.752.185</b>	<b>21.752.185</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.752.185</b>	<b>21.752.185</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.292	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		513.429	308.882
Andre tilgodehavender		0	116.190
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>601.721</b>	<b>425.072</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>601.721</b>	<b>425.072</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>22.353.906</b>	<b>22.177.257</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		11.488.909	10.645.927
Forslag til udbytte		100.000	47.026
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>11.713.909</b>	<b>10.817.953</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.127.637	2.122.999
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.127.637</b>	<b>2.122.999</b>
Gæld til banker		6.176.966	6.990.292
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>6.176.966</b>	<b>6.990.292</b>
Gæld til banker		500.000	400.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		132.251	230.615
Modtagne forudbetalinger fra kunder		531.269	530.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		223.230	297.596
Skyldig selskabsskat		244.409	3.146
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.716	1.906
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		702.519	782.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.335.394</b>	<b>2.246.013</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.512.360</b>	<b>9.236.305</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>22.353.906</b>	<b>22.177.257</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renter, pengeinstitutter og kreditinstitutter	108.661	120.898
Renter, tilknyttede virksomheder	13.045	17.901
Renter, selskabsdeltagere og ledelse	115.048	123.166
Øvrige finansielle omkostninger	0	7.517
	<b>236.754</b>	<b>269.482</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	20.742.650
Tilgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.742.650</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.009.536
Årets dagsværdireguleringer	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.009.536</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.752.186</b>

### Usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

Måling af selskabets investeringsejendomme foretages med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til leje- og omkostningsniveau, herunder forskelle til nugældende markedsniveau samt individuelle afkastkrav pr. ejendom.

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed blandt andet som følge af fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkravniveauet.

Usikkerheden i værdiansættelse af investeringsejendomme er større end normalt som følge af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet herunder store forskelle i priser, omsættelighed og finansieringsfremskaffelse.

Ejendommene er værdiansat ud fra et afkast på 6,74% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 1.613.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Gæld, der forfalder efter mere end 5 år:

Af selskabets gæld forfalder tkr. 4.076 til betaling efter mere end 5 år fra balancetidspunktet.

#### **4. 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. 244, fratrækkes.

#### **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter tkr. 6.809 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 21.752. Pantet, som består af realkreditpantebreve og ejerpantebreve, andrager tkr. 14.092.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1