

---

# Frost Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 37550221**

Gl Vallerødvej 30B  
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

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

**29/12/2024**

---

**Svend Aage Frost**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Frost Ejendomme ApS  
Gl Vallerødvej 30B  
2960 Rungsted Kyst  
e-mailadresse: sosfrost2840@gmail.com  
CVR-nr.: 37550221  
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

**Revisor** Vedbæk Revision, Registreret Revisionsfirma FSR  
Gøngehusvej 118  
2950 Vedbæk  
DK Danmark  
CVR-nr.: 14262172  
P-enhed: 1009624496

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 for Frost 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.

Rungsted Kyst, den 28/12/2024

## **Direktion**

Svend Aage Frost

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Frost Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frost Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer.

Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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.

Vedbæk, den 28/12/2024

Vedbæk Revision, Registreret Revisionsfirma FSR  
CVR-nr.: 14262172  
Lars Lindgreen, mne11060  
Registreret Revisor FSR

# Ledelsesberetning

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive malervirksomhed om anden i forbindelse hermed stående virksomhed

### Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 1.436.631,00

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen ad årsrapporten.

### Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

### Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for Frost Ejendomme ApS for 2023-2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, samt anerkendt regnskabspraksis.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser 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 regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelsen

#### Dagsværdi af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi af investeringsaktiver og udgangspunkt for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er en samlepost i h. t. ÅRL. § 32 stk. 1, af nettoomsætning, (fratrasket alle former for afgivne rabatter), og andre driftsindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udløb. Herfra fragår omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, forskydning i varelager, samt andre eksterne omkostninger – salgsfremmende omkostninger, lokaleomkostninger samt administrationsomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser i forbindelse med selskabsskat.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Balancen

## **Materielle anlægsaktiver**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved anvendelsen af den afkastbaserede model baseres beregningen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasser en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendomme, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte á conto skatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst

## Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>778.580</b>	<b>2.014.040</b>
Personaleomkostninger	1	-539.514	-537.576
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>239.066</b>	<b>1.476.464</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		482.364	519.422
Andre finansielle indtægter		1.492.374	961.587
Andre finansielle omkostninger		-384.719	-403.296
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.829.085</b>	<b>2.554.177</b>
Skat af årets resultat	2	-392.454	-397.175
<b>Årets resultat</b>		<b>1.436.631</b>	<b>2.157.002</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.436.631	2.157.002
<b>I alt</b>		<b>1.436.631</b>	<b>2.157.002</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		30.630.490	27.857.422
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>30.630.490</b>	<b>27.857.422</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.630.490</b>	<b>27.857.422</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		155.704	26.463
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		425.504	895.360
Tilgodehavende skat		6.096	0
Andre tilgodehavender		9.135.948	8.894.511
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>9.723.252</b>	<b>9.816.334</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.020.027	6.241.611
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>6.020.027</b>	<b>6.241.611</b>
Likvide beholdninger			10.088.236
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>15.743.279</b>	<b>26.146.181</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>46.373.769</b>	<b>54.003.603</b>

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		40.772.132	39.335.501
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>40.822.132</b>	<b>39.385.501</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.116.051	2.027.874
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.116.051</b>	<b>2.027.874</b>
Gæld til realkreditinstitutter		492.524	5.943.784
Skyldig selskabsskat		304.277	3.166.561
Kontraktlige forpligtelser		274.801	412.701
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.071.602</b>	<b>9.523.046</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.981	243.303
Gæld til banker		824.947	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.000	138.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.183.890	1.051.068
Skyldig selskabsskat		5.063	441.650
Skyldig moms og afgifter		51.900	50.147
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		141.203	1.143.014
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.363.984</b>	<b>3.067.182</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.435.586</b>	<b>12.590.228</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>46.373.769</b>	<b>54.003.603</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	533.479	528.675
Pensionsbidrag	0	4.831
Andre omkostninger til social sikring	6.035	4.070
	<b>539.514</b>	<b>537.576</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	304.277	3.181.508
Ændring af udskudt skat	88.177	-2.784.333
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>392.454</b>	<b>397.175</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2023/2024	2022/2023
<b>Note 5. Materielle anlægsaktiver, investeringsejendomme og bygninger, regnskabsmæssig værdi</b>		
Kostpris pr. 1. juli 2023	25.039.312	34.609.312
Tilgang	2.290.704	0
Afgang	0	-9.570.000
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>27.330.016</b>	<b>25.039.312</b>
Op og nedskrivninger 1. juli 2023	2.818.110	9.727.688
Årets op og nedskrivninger	482.364	519.422
Op og nedskrivninger på udgåede aktiver	0	-7.429.000
<b>Op og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>3.300.474</b>	<b>2.818.110</b>

**REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI Investeringsejendomme** **30.630.490** **27.857.422**

Selskabets investeringsejendomme består af 12 ejendomme beliggende primært i hovedstadsområdet, Investeringsejendommene består af boligejendomme og erhvervsejendomme /blandede ejendomme, men primært beboelsesejendomme. Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendomme, der er solgt efter statusdagen, er medtaget til salgssum.

Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra markedsbaseret afkastkrav på 1-6% er dagsværdien for ejendommene samlet fastsat til kr. 30.630.490,00.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3% pr. 30. juni 2024 (3,0% pr. 30. juni 2023)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Erhvervsejendomme er 100% udlejet til en leje svarende til den nuværende leje, hvilket anses for at være markedislejen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i sambeskatningen med moderselskabet Svend Aage Frost Holding ApS som administrationselskab, og hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber ubegrænset og solidarisk for den samlede selskabsskat.

Selskabet har forpligtelser i henhold til indgåede lejekontrakter vedrørende selskabets ejendomme.

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

	<b>2023/24</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	2