

---

# Frost Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 37550221**

Gl Vallerødvej 30B  
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

**20/12/2023**

---

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

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**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: 01/07/2022 - 30/06/2023

**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 2022 - 30. juni 2023 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.

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår**

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 20/12/2023

## **Direktion**

Svend Aage Frost

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår**

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Frost Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frost Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vedbæk, den 20/12/2023

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.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af 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 2022-2023 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 poster 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 en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller 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. 2022 - 30. jun. 2023

|  | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>           |      | <b>2.014.040</b> | <b>1.500.576</b> |
| Personaleomkostninger                        | 1    | -537.576         | -675.028         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>      |      | <b>1.476.464</b> | <b>825.548</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 519.422          | 1.260.262        |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 961.587          | 324.727          |
| Andre finansielle omkostninger               |      | -403.296         | -486.910         |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>            |      | <b>2.554.177</b> | <b>1.923.627</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | -397.175         | -396.789         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>2.157.002</b> | <b>1.526.838</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Overført resultat                            |      | 2.157.002        | 1.526.838        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>2.157.002</b> | <b>1.526.838</b> |

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

|  | Note     | 2022/23           | 2021/22           |
|--|----------|-------------------|-------------------|
|  |          | kr.               | kr.               |
| Grunde og bygninger                          |          | 27.857.422        | 44.337.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>3</b> | <b>27.857.422</b> | <b>44.337.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |          | <b>27.857.422</b> | <b>44.337.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |          | 895.360           | 586.290           |
| Andre tilgodehavender                        |          | 8.894.511         | 5.728.350         |
| Periodeafgrænsningsposter                    |          | 26.463            | 87.069            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |          | <b>9.816.334</b>  | <b>6.401.709</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |          | 6.241.611         | 6.035.466         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>   |          | <b>6.241.611</b>  | <b>6.035.466</b>  |
| Likvide beholdninger                         |          | 10.088.236        | 3.774.364         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |          | <b>26.146.181</b> | <b>16.211.539</b> |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |          | <b>54.003.603</b> | <b>60.548.539</b> |

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

|   | Note     | 2022/23           | 2021/22           |
|---|----------|-------------------|-------------------|
|   |          | kr.               | kr.               |
| Registreret kapital mv.   |          | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat   |          | 39.335.501        | 37.178.499        |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>39.385.501</b> | <b>37.228.499</b> |
| Hensættelse til udskudt skat  |          | 2.027.874         | 4.812.207         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   |          | <b>2.027.874</b>  | <b>4.812.207</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 5.943.784         | 7.855.250         |
| Skyldig selskabsskat  |          | 3.166.561         | 441.650           |
| Kontraktlige forpligtelser  |          | 412.701           | 353.092           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>4</b> | <b>9.523.046</b>  | <b>8.649.992</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 243.303           | 457.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |          | 138.000           | 138.384           |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |          | 1.051.068         | 1.174.532         |
| Skyldig selskabsskat  |          | 441.650           | 0                 |
| Skyldig moms og afgifter  |          | 50.147            | 38.717            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 1.143.014         | 8.049.208         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>3.067.182</b>  | <b>9.857.841</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>12.590.228</b> | <b>18.507.833</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>54.003.603</b> | <b>60.548.539</b> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

5

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|                                       | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Løn og gager                          | 528.675        | 688.186        |
| Pensionsbidrag                        | 4.831          | 4.544          |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.070          | 2.298          |
|                                       | <b>537.576</b> | <b>675.028</b> |

### 2. Skat af årets resultat

|                                    | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 3.181.508      | 441.650        |
| Ændring af udskudt skat            | -2.784.333     | -44.861        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0              | 0              |
|                                    | <b>397.175</b> | <b>396.789</b> |

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

|   | 2022/2023         | 2021/2022         |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Note 5. Materielle anlægsaktiver, grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi</b> |                   |                   |
| Kostpris pr. 1. juli 2022   | 34.609.312        | 36.735.574        |
| Tilgang   | 0                 | 70.000            |
| Afgang  | -9.570.000        | -2.196.262        |
| <b>Kostpris 30. juni 2023</b>   | <b>25.039.312</b> | <b>34.609.312</b> |
| Op og nedskrivninger 1. juli 2022   | 9.727.688         | 8.467.426         |
| Årets op og nedskrivninger  | 519.422           | 766.000           |
| Op og nedskrivninger på udgåede aktiver   | -7.429.000        | 494.262           |
| <b>Op og nedskrivninger 30. juni 2023</b>   | <b>2.818.110</b>  | <b>9.727.688</b>  |
| <b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI GRUNDE OG BYGNINGER</b>                                    | <b>27.857.422</b> | <b>44.337.000</b> |

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|  | 2022-2023 | 2021-2022 |
|--|-----------|-----------|
| <b>Note 6. Langfristet gæld</b>                          |           |           |
| Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere | 4.772.769 | 5.960.000 |

#### 5. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 11 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 markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra markedsbaseret afkastkrav på 1-6% er dagsværdien for ejendommene samlet fastsat til kr. 27.857.422.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3% pr. 30. juni 2023 (3,0% pr. 30. juni 2022)

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil betyde, at værdien af investerings-ejendommene reduceres med kr.139.977.

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 markedslejen.

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

## 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejendommene til bogført værdi kr. 27.857.422,00 er behæftet med prioritetsgæld kr. 6.187.087,00

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | 2022/23 |
|------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1       |