

Frikvarteret 1 ApS

Skelbakken 61, 9320 Hjallerup

CVR-nr. 41 35 20 94

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2026.

Jan Karlsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Frikvarteret 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 27. januar 2026

Direktion

Jan Karlsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Frikvarteret 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frikvarteret 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Aalborg, den 27. januar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Brønnerup Madsen

statsautoriseret revisor
mne47887

Selskabsoplysninger

Selskabet

Frikvarteret 1 ApS
Skelbakken 61
9320 Hjallerup

CVR-nr.: 41 35 20 94
Stiftet: 11. maj 2020
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Jan Karlsen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Danalien 1
9000 Aalborg

Modervirksomhed

Ikana ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og drift af fast ejendom, samt aktivitet forbundet hermed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.677.855 mod 1.644.042 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 508.042 mod 403.962 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positiv drift i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.677.855 | 1.644.042 |
| 2 Værdiregulering af investeringsejendomme | -150.000 | -4.806 |
| Driftsresultat | 1.527.855 | 1.639.236 |
| Andre finansielle indtægter | 758 | 1.120 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -877.209 | -1.122.463 |
| Resultat før skat | 651.404 | 517.893 |
| Skat af årets resultat | -143.362 | -113.931 |
| Årets resultat | 508.042 | 403.962 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 508.042 | 403.962 |
| Disponeret i alt | 508.042 | 403.962 |

Balance 30. september

| Aktiver | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Investeringsejendomme | 31.960.000 | 32.110.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 31.960.000 | 32.110.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 31.960.000 | 32.110.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Periodeafgrænsningsposter | 49.508 | 48.378 |
| Tilgodehavender i alt | 49.508 | 48.378 |
| Likvide beholdninger | 11.743 | 238 |
| Omsætningsaktiver i alt | 61.251 | 48.616 |
| Aktiver i alt | 32.021.251 | 32.158.616 |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | <u>2.135.372</u> | <u>1.627.330</u> |
| Egenkapital i alt | <u>2.175.372</u> | <u>1.667.330</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | <u>40.733</u> | <u>72.799</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>40.733</u> | <u>72.799</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 21.474.224 | 21.655.773 |
| Deposita | <u>469.605</u> | <u>469.605</u> |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>21.943.829</u> | <u>22.125.378</u> |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 310.000 | 393.330 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.317.896 | 7.763.655 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 175.428 | 114.224 |
| Anden gæld | 48.493 | 12.500 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>9.500</u> | <u>9.400</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.861.317</u> | <u>8.293.109</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>29.805.146</u> | <u>30.418.487</u> |
| Passiver i alt | <u>32.021.251</u> | <u>32.158.616</u> |

- 1 Medarbejderforhold**
- 7 Oplysninger om dagsværdi**
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023 | 40.000 | 1.223.368 | 1.263.368 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 403.962 | 403.962 |
| Egenkapital 1. oktober 2024 | 40.000 | 1.627.330 | 1.667.330 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 508.042 | 508.042 |
| | 40.000 | 2.135.372 | 2.175.372 |

Noter

| | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav | <u>-150.000</u> | <u>-4.806</u> |
| | <u>-150.000</u> | <u>-4.806</u> |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 130.017 | 139.028 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>747.192</u> | <u>983.435</u> |
| | <u>877.209</u> | <u>1.122.463</u> |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2024 | <u>31.478.261</u> | <u>31.478.261</u> |
| Kostpris 30. september 2025 | <u>31.478.261</u> | <u>31.478.261</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024 | 631.739 | 636.545 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>-150.000</u> | <u>-4.806</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2025 | <u>481.739</u> | <u>631.739</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | <u>31.960.000</u> | <u>32.110.000</u> |

Selskabets investeringsejendomme består af 18 boligejendomme på i alt 1.728 m² beliggende i Dronninglund.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Noter**4. Investeringsejendomme (fortsat)**

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 + Deposita og forudbetalt leje
 - Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | |
|--|------------------|
| | <u>30/9 2025</u> |
| Gennemsnitligt afkastkrav, boligejendomme, Aalborg (%) | 5,25 |
| Gennemsnitlig leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr./m2) | 97 |
| Gennemsnitlig værdi, boligejendomme (kr./m2) | 18.495 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 31.960 t.kr. pr. 30. september 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

| Afkast % | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæ: værdi | Regulering |
|----------|--------------------------------|-----------------------|------------|
| 5,75% | 29.180.870 | 31.960.000 | -2.779.130 |
| 5,25% | 31.960.000 | 31.960.000 | 0 |
| 4,75% | 35.324.211 | 31.960.000 | 3.364.211 |

Noter

| | <u>30/9 2025</u> | <u>30/9 2024</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 5. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 21.784.224 | 22.049.103 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-310.000</u> | <u>-393.330</u> |
| | <u>21.474.224</u> | <u>21.655.773</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>19.500.000</u> | <u>19.390.216</u> |

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld |
|--------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|
| | <u>30/9 2025</u> | <u>30/9 2025</u> | <u>30/9 2025</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 21.784.224 | 310.000 | 21.474.224 |
| Deposita | <u>469.605</u> | <u>0</u> | <u>469.605</u> |
| | <u>22.253.829</u> | <u>310.000</u> | <u>21.943.829</u> |

7. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|---|
| Dagsværdi 30. september 2025 | <u>31.960.000</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-150.000</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.784 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 31.960 t.kr.

Noter**9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

| | <u>t.kr.</u> |
|--|----------------------|
| Kontraktlige forpligtelser i alt | <u>0</u> |
| Kautionsforpligtelser | <u>10.753</u> |
| Eventualforpligtelser i alt | <u>10.753</u> |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt | <u>10.753</u> |

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for søsterselskabets realkreditlån. Søsterselskabets realkreditlån udgør pr. 30. september 2025 i alt 10.753 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ikana ApS, CVR-nr. 26003873, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frikvarteret 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom 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 opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Frikvarteret 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.