



Friis Estate ApS

Vranderupvej 33
6000 Kolding
CVR-nr. 42803375

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.03.2024

Morten Bjerregaard Friis
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Friis Estate ApS

Vranderupvej 33

6000 Kolding

CVR-nr.: 42803375

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Anders Vange Friis

Camilla Sophie Vange Friis

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Friis Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18.03.2024

Direktion

Anders Vange Friis

Camilla Sophie Vange Friis

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Friis Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Friis Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 18.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve udlejning af ejendomme til beboelse.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		561.489	93.090
Andre finansielle indtægter	1	19.004	475.413
Andre finansielle omkostninger	2	(682.520)	(155.957)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(102.027)	412.546
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.126.512	792.407
Resultat før skat		4.024.485	1.204.953
Skat af årets resultat	3	(886.243)	(265.512)
Årets resultat		3.138.242	939.441
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.138.242	939.441
Resultatdisponering		3.138.242	939.441

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		19.140.000	6.430.342
Materielle aktiver	4	19.140.000	6.430.342
Anlægsaktiver		19.140.000	6.430.342
Andre tilgodehavender		82.942	0
Periodeafgrænsningsposter		23.868	11.951
Tilgodehavender		106.810	11.951
Likvide beholdninger		105.423	1.111.182
Omsætningsaktiver		212.233	1.123.133
Aktiver		19.352.233	7.553.475

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		4.077.683	939.441
Egenkapital		4.117.683	979.441
Udskudt skat		1.063.202	176.959
Hensatte forpligtelser		1.063.202	176.959
Gæld til realkreditinstitutter		9.697.017	5.139.947
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.697.017	5.139.947
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	162.661	114.164
Bankgæld		20.623	8.010
Deposita		185.700	92.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder		48.000	37.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.041.347	866.411
Skyldig skat		0	88.553
Anden gæld		0	34.090
Kortfristede gældsforpligtelser		4.474.331	1.257.128
Gældsforpligtelser		14.171.348	6.397.075
Passiver		19.352.233	7.553.475
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	939.441	979.441
Årets resultat	0	3.138.242	3.138.242
Egenkapital ultimo	40.000	4.077.683	4.117.683

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023	2021/22
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	703	0
Øvrige finansielle indtægter	18.301	475.413
	19.004	475.413

2 Andre finansielle omkostninger

	2023	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	550.548	112.653
Øvrige finansielle omkostninger	131.972	43.304
	682.520	155.957

3 Skat af årets resultat

	2023	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	88.553
Ændring af udskudt skat	886.243	176.959
	886.243	265.512

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.637.935
Tilgange	8.583.146
Kostpris ultimo	14.221.081
Dagsværdireguleringer primo	792.407
Årets dagsværdireguleringer	4.126.512
Dagsværdireguleringer ultimo	4.918.919
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.140.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede nettolejemodel.

Selskabet ejer pr. statusdagen 7 boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding, med samlet 14 lejemål.

Alle boligudlejningsejendomme som ikke er under renovering er fuldt udlejet pr. statusdagen. Alle selskabets ejendomme er i god vedligeholdelsesstand og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år. I opgørelsen indgår de kendte huslejeniveauer for de enkelte ejendomme med fradrag af normaliserede omkostninger til forsikring, ejendomsskatter, udvending vedligehold (indvending vedligeholdelse afholdes normalt af lejerne) mv. Den årlige nettoleje udgør 1.259 t.kr.

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme er 5,25% pr. 31.12.2023.

En ændring i afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere/øge den samlede dagsværdi med hhv. 1.670 og 2.010 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand til værdiansættelsen af ejendommen.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	162.661	114.164	9.697.017	9.425.994
	162.661	114.164	9.697.017	9.425.994

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.970 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.