



## Friis Estate ApS

Vranderupvej 33  
6000 Kolding  
CVR-nr. 42803375

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.05.2025

---

**Morten Bjerregaard Friis**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Friis Estate ApS

Vranderupvej 33

6000 Kolding

CVR-nr.: 42803375

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Anders Vange Friis

Camilla Sophie Vange Friis

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 08.05.2025

## 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 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisors 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 08.05.2025

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve udvikling og udlejning af ejendomme til beboelse.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>781.758</b>	<b>561.489</b>
Af- og nedskrivninger	1	(3.070)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>778.688</b>	<b>561.489</b>
Andre finansielle indtægter		1.658	19.004
Andre finansielle omkostninger	2	(910.779)	(682.520)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(130.433)</b>	<b>(102.027)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		252.456	4.126.512
<b>Resultat før skat</b>		<b>122.023</b>	<b>4.024.485</b>
Skat af årets resultat	3	(26.861)	(886.243)
<b>Årets resultat</b>		<b>95.162</b>	<b>3.138.242</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		95.162	3.138.242
<b>Resultatdisponering</b>		<b>95.162</b>	<b>3.138.242</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		22.965.000	19.140.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.195	0
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>23.017.195</b>	<b>19.140.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.017.195</b>	<b>19.140.000</b>
Andre tilgodehavender		96.752	82.942
Tilgodehavende skat		44.000	0
Periodeafgrænsningsposter		23.595	23.868
<b>Tilgodehavender</b>		<b>164.347</b>	<b>106.810</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>573.984</b>	<b>105.423</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>738.331</b>	<b>212.233</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.755.526</b>	<b>19.352.233</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		4.172.845	4.077.683
<b>Egenkapital</b>		<b>4.212.845</b>	<b>4.117.683</b>
Udskudt skat		1.090.063	1.063.202
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.090.063</b>	<b>1.063.202</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.348.800	9.697.017
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.348.800</b>	<b>9.697.017</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	232.040	162.661
Bankgæld		0	20.623
Deposita		282.287	185.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.600	48.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.544.891	4.041.347
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.103.818</b>	<b>4.474.331</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.452.618</b>	<b>14.171.348</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.755.526</b>	<b>19.352.233</b>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	4.077.683	4.117.683
Årets resultat	0	95.162	95.162
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>4.172.845</b>	<b>4.212.845</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	3.070	0
	<b>3.070</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	732.194	550.548
Øvrige finansielle omkostninger	178.585	131.972
	<b>910.779</b>	<b>682.520</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	26.861	886.243
	<b>26.861</b>	<b>886.243</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	14.221.081	0
Tilgange	3.572.544	55.265
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.793.625</b>	<b>55.265</b>
Årets afskrivninger	0	(3.070)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(3.070)</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.918.919	0
Årets dagsværdireguleringer	252.456	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.171.375</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.965.000</b>	<b>52.195</b>

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

Selskabet ejer pr. statusdagen 9 boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding, med samlet 15 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. 31.12.2024.

En ændring i afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere/øge den samlede dagsværdi med hhv. 1.923 og 2.330 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand til værdiansættelsen af ejendommen.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2024 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	232.040	162.661	13.348.800	12.605.037
	<b>232.040</b>	<b>162.661</b>	<b>13.348.800</b>	<b>12.605.037</b>

## 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 22.965 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

### 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

### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<b>3 år</b>

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

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

**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.