Freja Property ApS

Knokbjerg 24, 6100 Haderslev

CVR-nr. 33 78 26 67

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2023

Dirigent:

.....
Niels Lautrup Christiansen

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæring 3

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 7
Resultatopgørelse 7
Balance 8
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Freja Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 29. maj 2023
Direktion:

Lene Marie Hansen
direktør

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Freja Property ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Freja Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Den uafhængige revisors erklæring

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aabenraa, den 29. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Freja Property ApS
Adresse, postnr., by	Knokbjerg 24, 6100 Haderslev
CVR-nr.	33 78 26 67
Stiftet	23. juni 2011
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lene Marie Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa
Bankforbindelse	Aabenraa Kreditbank A/S H.P. Hanssens Gade 17, 6200 Aabenraa

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom samt værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 41,2 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Centrale forudsætninger og følsomhed ved ændring af det gennemsnitlige afkastkrav fremgår af note 2, hvortil henvises.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.298.112 kr. mod et overskud på 6.315.285 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 22.345.234 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i løbet af regnskabsåret konverteret en større del af selskabets langfristede gældsforpligtelser, hvilket har medført en ekstraordinær kursgevinst på 2,7 mio. kr., som er indregnet under finansielle indtægter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	2.175.014	2.541.742
3	Personaleomkostninger	-199.116	-172.592
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-252.344	-185.949
	Andre driftsomkostninger	-213.863	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.509.691	2.183.201
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-513.713	6.742.733
	Resultat før finansielle poster	995.978	8.925.934
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-749.683	16.825
4	Finansielle indtægter	2.885.893	146.489
5	Finansielle omkostninger	-1.249.240	-990.759
	Resultat før skat	1.882.948	8.098.489
6	Skat af årets resultat	-584.836	-1.783.204
	Årets resultat	1.298.112	6.315.285
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.000.000
	Overført resultat	1.298.112	4.315.285
		1.298.112	6.315.285

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	41.176.097	51.763.783
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	935.178	943.119
		42.111.275	52.706.902
8	**Finansielle anlægsaktiver**		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	22.644
	Andre tilgodehavender	35.198	88.098
		35.198	110.742
	Anlægsaktiver i alt	42.146.473	52.817.644
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsvarer	91.359	0
		91.359	0
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.555	78.090
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.048.708	7.453.860
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	400.000	0
	Andre tilgodehavender	1.785.424	57.238
	Periodeafgrænsningsposter	53.059	65.563
		6.307.746	7.654.751
9	**Værdipapirer og kapitalandele**	200.559	1.076.205
	Likvide beholdninger	1.049.672	597.241
	Omsætningsaktiver i alt	7.649.336	9.328.197
	AKTIVER I ALT	49.795.809	62.145.841

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
10	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	22.265.234	20.967.122
	Foreslået udbytte	0	2.000.000
	Egenkapital i alt	22.345.234	23.047.122
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.935.466	4.459.395
8	Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	727.039	0
	Hensatte forpligtelser i alt	3.662.505	4.459.395
	Gældsforpligtelser		
11	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	21.387.981	30.522.074
	Gæld til banker	453.839	629.391
	Deposita	376.475	568.685
		22.218.295	31.720.150
	Kortfristede gældsforpligtelser		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.109.549	1.392.447
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.295	17.040
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.312	47.448
	Gæld til tilknyttede virksomheder	254.844	989.681
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	251.747
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	23.693
	Deposita	69.000	97.000
	Anden gæld	13.775	100.118
		1.569.775	2.919.174
	Gældsforpligtelser i alt	23.788.070	34.639.324
	PASSIVER I ALT	49.795.809	62.145.841

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Usikkerhed om indregning og måling
12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
13 Sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	20.967.122	2.000.000	23.047.122
Overført via resultatdisponering	0	1.298.112	0	1.298.112
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 31. december 2022	80.000	22.265.234	0	22.345.234

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Freja Property ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration af investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tillknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensytagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 af investeringsejendomme 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 m.v.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Centrale forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af primært af boligejendomme, og i mindre udstrækning af erhvervsejendomme. Ejendommene er beliggende i Haderslev og Aabenraa Kommune.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierakiet).

Den primære usikkerhed knytter sig til fastsættelsen af afkastkravene.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,9 % pr. 31. december 2022 (2021: 6,8 %). Afkastkravet er opgjort separat for hver ejendom, og det mindste afkastkrav udgør 6,1 %, mens det højeste udgør 10,0 %.

Følsomhed ved ændringer i det gennemsnitlige afkastkrav:

- Ved en reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav på -1,0 % til 5,9 %, vil dagsværdien ændres til 48.177 tkr., svarende til en dagsværdiforøgelse på 7.001 tkr.
- Ved en reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav på -0,5 % til 6,4 %, vil dagsværdien ændres til 44.402 tkr., svarende til en dagsværdiforøgelse på 3.226 tkr.
- Ved en forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav på +0,5 % til 7,4 %, vil dagsværdien ændres til 38.387 tkr., svarende til en dagsværdireduktion på -2.789 tkr.
- Ved en forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav på +1,0 % til 7,9 %, vil dagsværdien ændres til 35.952 tkr., svarende til en dagsværdireduktion på -5.224 tkr.

Det er forudsat, at det normaliserede driftsresultat er uændret i følsomhedsberegningerne.

kr.	2022	2021
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	191.643	143.161
Andre omkostninger til social sikring	7.473	4.082
Andre personaleomkostninger	0	25.349
	199.116	172.592
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	142.015	146.458
Realiserede kursgevinster ved omlægning af gæld	2.731.772	0
Andre finansielle indtægter	12.106	31
	2.885.893	146.489
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	18.456	18.486
Andre finansielle omkostninger	1.230.784	972.273
	1.249.240	990.759

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2022	2021
6	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.108.765	251.747
	Årets regulering af udskudt skat	-1.523.929	1.531.457
		584.836	1.783.204

7 **Materielle anlægsaktiver**

kr.	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	31.764.432	1.602.772	33.367.204
Tilgange	883.639	244.402	1.128.041
Afgange	-10.957.612	0	-10.957.612
Kostpris 31. december 2022	21.690.459	1.847.174	23.537.633
Opskrivninger 1. januar 2022	19.999.351	0	19.999.351
Årets værdireguleringer	-513.713	0	-513.713
Opskrivninger 31. december 2022	19.485.638	0	19.485.638
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	659.653	659.653
Afskrivninger	0	252.343	252.343
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	911.996	911.996
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	41.176.097	935.178	42.111.275

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

Værdireguleringen på -514 t.kr. er ført i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering på investeringsejendomme, og den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022, på 41.176. t.kr., er således udtryk for dagsværdien pr. statusdagen. Der henvises i øvrigt til note 2.

8 **Finansielle anlægsaktiver**

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2022	40.000	88.098	128.098
Kostpris 31. december 2022	40.000	88.098	128.098
Værdireguleringer 1. januar 2022	-17.356	0	-17.356
Årets resultat	-749.683	0	-749.683
Nedskrivning	0	-46.900	-46.900
Overførsel	727.039	-6.000	721.039
Værdireguleringer 31. december 2022	-40.000	-52.900	-92.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	35.198	35.198

Tilknyttede virksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Torvet 3	ApS	Haderslev	100,00 %

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger

kr.	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december	200.559
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-160.196
Dagsværdiniveau	1

10 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

11 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 26.448 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser består af en kautionsforpligtelse for et bankengagement i dattervirksomheden Torvet 3 ApS. Kautionsforpligtelsen udgør 28.518 t.kr. pr. statusdagen.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden FLD Invest ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 28.114 t.DKK. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 41.176 t.DKK.

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Niels Lautrup Christiansen
Dirigent
På vegne af: Freja Property ApS
Serienummer: 255270a8-82cb-4463-981d-fc6b156c4686
IP: 78.157.xxx.xxx
2023-05-29 10:05:45 UTC
MitID

Lene Marie Hansen
Direktion
På vegne af: Freja Property ApS
Serienummer: 060ae0fe-c1b0-4f4f-8e09-ecd1edfb127d
IP: 62.243.xxx.xxx
2023-05-29 10:14:01 UTC
MitID

Jon Midtgaard
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188
IP: 83.92.xxx.xxx
2023-05-29 10:22:28 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 1HB76-MTMFU-LH83T-CMWCW-ESEQ1-AMLE2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**