

Freja Property ApS

Knokbjerg 24, 6100 Haderslev

CVR-nr. 33 78 26 67

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2022

Dirigent:

.....
Niels Lautrup Christiansen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Freja Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 27. april 2022
Direktion:

.....
Lene Marie Hansen
direktør

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 den 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.

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 27. april 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

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

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 51,8 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers 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 2021 udviser et overskud på 6.315.285 kr. mod et overskud på 3.241.505 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 23.047.122 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	2.541.742	1.518.089
3	Personaleomkostninger	-172.592	-117.946
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-185.949	-56.614
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.183.201	1.343.529
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.742.733	3.536.538
	Resultat før finansielle poster	8.925.934	4.880.067
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.825	-34.181
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-7.639
4	Finansielle indtægter	146.489	196.142
5	Finansielle omkostninger	-990.759	-863.722
	Resultat før skat	8.098.489	4.170.667
6	Skat af årets resultat	-1.783.204	-929.162
	Årets resultat	6.315.285	3.241.505
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-7.639
	Overført resultat	4.315.285	3.249.144
		6.315.285	3.241.505

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	51.763.783	42.837.813
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	943.119	382.944
		<u>52.706.902</u>	<u>43.220.757</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	22.644	5.819
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	400
	Andre tilgodehavender	88.098	94.098
		<u>110.742</u>	<u>100.317</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>52.817.644</u>	<u>43.321.074</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.090	54.995
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.453.860	7.654.671
	Andre tilgodehavender	57.238	76.219
	Periodeafgrænsningsposter	65.563	20.353
		<u>7.654.751</u>	<u>7.806.238</u>
9	Værdipapirer og kapitalandele	<u>1.076.205</u>	<u>641.359</u>
	Likvide beholdninger	597.241	306.410
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.328.197</u>	<u>8.754.007</u>
	AKTIVER I ALT	<u>62.145.841</u>	<u>52.075.081</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
10	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	20.967.122	16.651.837
	Foreslået udbytte	2.000.000	0
	Egenkapital i alt	23.047.122	16.731.837
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.459.395	2.927.938
	Hensatte forpligtelser i alt	4.459.395	2.927.938
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.522.074	26.749.469
	Gæld til banker	629.391	2.547.256
	Leasingforpligtelser	0	134.003
	Deposita	568.685	408.495
		31.720.150	29.839.223
	Kortfristede gældsforpligtelser		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.392.447	1.690.054
	Gæld til banker	0	13.504
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.040	49.875
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.948	10.422
	Gæld til tilknyttede virksomheder	989.681	26.367
	Skyldig sambeskatningsbidrag	251.747	357.126
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	23.693	44.390
	Anden gæld	240.618	384.345
		2.919.174	2.576.083
	Gældsforpligtelser i alt	34.639.324	32.415.306
	PASSIVER I ALT	62.145.841	52.075.081

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	16.651.837	0	16.731.837
Overført via resultatdisponering	0	4.315.285	2.000.000	6.315.285
Egenkapital				
31. december 2021	80.000	20.967.122	2.000.000	23.047.122

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Freja Property ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 fratrasket 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

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 administrations-selskabet.

Balancen

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagesmetoden.

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 dattervirksomheder og associerede 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 dattervirksomheder og associerede 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 6,8 % pr. 31. december 2021 (2020: 7,5 %). 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 5,8 %, vil dagsværdien ændres til 61.018 tkr., svarende til en dagsværdiforøgelse på 9.254 tkr.
- ▶ Ved en reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav på -0,5 % til 6,3 %, vil dagsværdien ændres til 56.169 tkr., svarende til en dagsværdiforøgelse på 4.405 tkr.
- ▶ Ved en forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav på +0,5 % til 7,3 %, vil dagsværdien ændres til 48.466 tkr., svarende til en dagsværdireduktion på -3.297 tkr.
- ▶ Ved en forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav på +1,0 % til 7,8 %, vil dagsværdien ændres til 45.357 tkr., svarende til en dagsværdireduktion på -6.407 tkr.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020	
3 Personaleomkostninger			
Lønninger	143.161	106.861	
Andre omkostninger til social sikring	4.082	2.519	
Andre personaleomkostninger	25.349	8.566	
	<u>172.592</u>	<u>117.946</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
4 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	146.458	110.342	
Andre finansielle indtægter	31	85.800	
	<u>146.489</u>	<u>196.142</u>	
5 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	18.486	0	
Andre finansielle omkostninger	972.273	863.722	
	<u>990.759</u>	<u>863.722</u>	
6 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	251.747	142.142	
Årets regulering af udskudt skat	1.531.457	787.020	
	<u>1.783.204</u>	<u>929.162</u>	
7 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	29.581.194	856.649	30.437.843
Tilgange	2.183.238	746.123	2.929.361
Kostpris 31. december 2021	<u>31.764.432</u>	<u>1.602.772</u>	<u>33.367.204</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	13.256.619	0	13.256.619
Årets værdireguleringer	6.742.732	0	6.742.732
Opskrivninger 31. december 2021	<u>19.999.351</u>	<u>0</u>	<u>19.999.351</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	473.705	473.705
Afskrivninger	0	185.948	185.948
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>659.653</u>	<u>659.653</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>51.763.783</u>	<u>943.119</u>	<u>52.706.902</u>

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

Værdireguleringen på 6.742.732 kr. er ført i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering på investeringsejendomme, og den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021, på 51.763.783 kr., er således udtryk for dagsværdien pr. statusdagen. Der henvises i øvrigt til note 2.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2021	40.000	400	94.098	134.498
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-400	0	-400
Kostpris 31. december 2021	40.000	0	94.098	134.098
Værdireguleringer				
1. januar 2021	-34.181	0	0	-34.181
Årets resultat	16.825	0	0	16.825
Overførsel	0	0	-6.000	-6.000
Værdireguleringer 31. december 2021	-17.356	0	-6.000	-23.356
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	22.644	0	88.098	110.742
Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	
Tilknyttede virksomheder				
Torvet 3	ApS	Haderslev	100,00 %	

9 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger kr.	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december	1.076.205
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-306.581
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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 22.517 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 41.973 t.DKK. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 51.764 t.DKK.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: PID:9208-2002-2-230259059446

IP: 78.157.xxx.xxx

2022-04-27 07:54:18 UTC

NEM ID 

Lene Marie Hansen

Direktion

På vegne af: Freja Property ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-074796785739

IP: 95.154.xxx.xxx

2022-04-27 09:51:45 UTC

NEM ID 

Jon Midtgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-27 09:53:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YQEGU-X63N7-8V1C1-C8P40-0HEXC-YH74W

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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>