

Frodes Torv P/S

c/o Direktør Morten Haaning, Havbakken 22, 6710 Esbjerg V
CVR-nr. 39 37 37 34

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 11. juni 2025

Frank Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frodes Torv P/S c/o Direktør Morten Haaning Havbakken 22 6710 Esbjerg V CVR-nr.: 39 37 37 34 Stiftet: 26. februar 2018 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Frank Jørgensen, formand Erling Tofting Jens Lindholm
Direktion	Morten Haaning
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Torvegade 8 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Frodes Torv P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11. juni 2025

Direktion:

Morten Haaning

Bestyrelse:

Frank Jørgensen
Formand

Erling Tofting

Jens Lindholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af Frodes Torv P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frodes Torv P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 11. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som udgør 35.174 t.kr. pr. 31.12.2024. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.347 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.555 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 2.344 t.kr., hvilket vurderes som utilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af ejendommen med 3.2 mio.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.470.189	1.245.909
Personaleomkostninger	1	-9.600	-224.210
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.200.958	0
Driftsresultat		-1.740.369	1.021.699
Andre finansielle indtægter		1.168	364
Øvrige finansielle omkostninger	2	-604.592	-626.501
Årets resultat		-2.343.793	395.562
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.343.793	395.562
I alt		-2.343.793	395.562

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investerings-ejendomme		35.174.316	38.375.274
Materielle anlægsaktiver	3	35.174.316	38.375.274
Anlægsaktiver		35.174.316	38.375.274
Andre tilgodehavender		9.719	10.946
Tilgodehavender		9.719	10.946
Likvide beholdninger		513.820	866.444
Omsætningsaktiver		523.539	877.390
Aktiver		35.697.855	39.252.664

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditistindbetalinger		500.000	500.000
Overført resultat		4.063.903	6.407.696
Egenkapital		4.563.903	6.907.696
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.214	61.588
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.409.764	31.605.173
Anden gæld		19.568	51.683
Deposita		637.406	626.524
Kortfristede gældsforpligtelser		31.133.952	32.344.968
Gældsforpligtelser		31.133.952	32.344.968
Passiver		35.697.855	39.252.664

Egenkapitalopgørelse

kr.	Lommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	6.407.696	6.907.696
Forslag til resultatdisponering		-2.343.793	-2.343.793
Egenkapital 31. december 2024	500.000	4.063.903	4.563.903

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
Løn og gager	9.600	219.127
Andre omkostninger til social sikring	0	5.083
	9.600	224.210

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	604.592	626.501
	604.592	626.501

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	41.595.695
Kostpris 31. december 2024	41.595.695
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-3.220.421
Årets værdireguleringer	-3.200.958
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-6.421.379
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	35.174.316

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 2.569 m² beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Projektejendomme måles dog til kostpris indtil det tidspunkt, hvor ombygning er gennemført og de kan værdiansættes efter den afkastbaserede model. Projektejendomme udgør 8.723 t.kr. pr. 31.12.2024.

Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav for ejendommene udgør 5% pr. 31.12.2024 (5% pr. 31.12.2023). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.347 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2.868 t.kr.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.296 kr./m², og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 1.323 t.kr. for 2024.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frodes Torv P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter årets fakturerede huslejer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Projektejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.