Deloitte.



Frodes Torv P/S

Højlunds Alle 36
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 39373734

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2023

Frank Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Frodes Torv P/S
Højlunds Alle 36
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 39373734
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Frank Jørgensen, formand
Jens Lindholm, næstformand
Erling Tofting

Direktion

Karina Winther Fronteau, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Frodes Torv P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.05.2023

Direktion

Karina Winther Fronteau
direktør

Bestyrelse

Frank Jørgensen
formand

Jens Lindholm
næstformand

Erling Tofting

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Frodes Torv P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frodes Torv P/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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". 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. 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.

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 30.05.2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat blev et overskud på 4.444 t.kr., hvilket vurderes som tilfredsstillende. Resultatet er positivt påvirket af udviklingen på rentemarkederne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som udgør 38.375 t.kr. pr. 31.12.2022. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes 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 2.782 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3.437 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**1.032.537**	**1.090.110**
Personaleomkostninger	1	(266.897)	(79.189)
Driftsresultat		**765.640**	**1.010.921**
Andre finansielle indtægter		5.157.497	0
Andre finansielle omkostninger	2	(1.479.624)	(1.163.140)
Årets resultat		**4.443.513**	**(152.219)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.443.513	(152.219)
Resultatdisponering		**4.443.513**	**(152.219)**

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		38.375.275	37.937.269
Materielle aktiver	3	**38.375.275**	**37.937.269**
Anlægsaktiver		**38.375.275**	**37.937.269**
Andre tilgodehavender		2.621	0
Periodeafgrænsningsposter		0	45.774
Tilgodehavender		**2.621**	**45.774**
Likvide beholdninger		**858.610**	**184.399**
Omsætningsaktiver		**861.231**	**230.173**
Aktiver		**39.236.506**	**38.167.442**

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		6.012.134	1.568.621
Egenkapital		**6.512.134**	**2.068.621**
Gæld til realkreditinstitutter		0	17.126.615
Langfristede gældsforpligtelser	4	**0**	**17.126.615**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	0	267.661
Deposita		607.318	604.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.078	70.074
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.978.671	17.934.400
Anden gæld		99.305	95.619
Kortfristede gældsforpligtelser		**32.724.372**	**18.972.206**
Gældsforpligtelser		**32.724.372**	**36.098.821**
Passiver		**39.236.506**	**38.167.442**

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.568.621	2.068.621
Årets resultat	0	4.443.513	4.443.513
Egenkapital ultimo	**500.000**	**6.012.134**	**6.512.134**

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	254.000	79.000
Andre omkostninger til social sikring	12.897	189
	266.897	**79.189**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**2**	**0**

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	668.570	884.059
Renteomkostninger i øvrigt	195.278	271.777
Øvrige finansielle omkostninger	615.776	7.304
	1.479.624	**1.163.140**

3 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	41.157.690
Tilgange	438.006
Kostpris ultimo	**41.595.696**
Dagsværdireguleringer primo	(3.220.421)
Dagsværdireguleringer ultimo	**(3.220.421)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**38.375.275**

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 8.538 t.kr. pr. 31.12.2022.

Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav for ejendommene udgør 4,75% pr. 31.12.2022 (4,75% pr. 31.12.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.782 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3.437 t.kr.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.542 kr./m2, og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 1.388 t.kr. for 2022.

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

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	267.661
	267.661

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

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 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.

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.