

FREJOS EJENDOM APS
DANMARKSGADE 81A, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. FEBRUAR 2022 - 31. JANUAR 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2023

Peer Buch Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. februar 2022 - 31. januar 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frejos Ejendom ApS
	Danmarksgade 81A
	9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 28 32 56 57
	Stiftet: 12. januar 2005
	Kommune: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. februar 2022 - 31. januar 2023
Direktion	Peer Buch Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Rimmens Alle 89
	9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank
	Jernbanegade 4-8
	9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2022 - 31. januar 2023 for Frejos Ejendom ApS.

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. januar 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2022 - 31. januar 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30. april 2023

Direktion:

Peer Buch Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Frejos Ejendom ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frejos Ejendom ApS for regnskabsåret 1. februar 2022 - 31. januar 2023, 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. januar 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2022 - 31. januar 2023 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.

Frederikshavn, den 30. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24638

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af drift og udlejning af ejendommene Lodsgade 4, Danmarksgade 79 og Danmarksgade 81A, alle i Frederikshavn.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. FEBRUAR - 31. JANUAR

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.206.143	1.634.134
Personaleomkostninger.....	1	-78.199	-76.509
Af- og nedskrivninger.....		-3.280	-3.280
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		79.775	12.958
DRIFTSRESULTAT		1.204.439	1.567.303
Andre finansielle omkostninger.....	2	-726.379	-668.858
RESULTAT FØR SKAT		478.060	898.445
Skat af årets resultat.....	3	-104.683	-197.176
ÅRETS RESULTAT		373.377	701.269
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		373.377	701.269
I ALT		373.377	701.269

BALANCE 31. JANUAR

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Ejendommen Lodsgade 4.....		8.407.831	8.112.319
Ejendommen Danmarksgade 81A.....		15.459.515	15.429.118
Ejendommen Danmarksgade 79.....		11.522.876	11.690.397
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		8.473	11.753
Forudbetalinger.....		100.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	35.498.695	35.243.587
ANLÆGSAKTIVER.....		35.498.695	35.243.587
Tilgodehavender lejere.....		66.857	7.331
Tilgodehavende selskabsskat.....		25.945	0
Periodeafgrænsningsposter.....		15.946	9.121
Tilgodehavender.....		108.748	16.452
Likvider.....		213.508	72.635
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		322.256	89.087
AKTIVER.....		35.820.951	35.332.674
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.525.714	6.152.337
EGENKAPITAL.....		6.650.714	6.277.337
Hensættelse til udskudt skat.....		2.192.235	2.061.607
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.192.235	2.061.607
Realkreditinstitutter.....		18.276.940	18.641.038
Banklån.....		2.152.154	671.282
Deposita.....		418.735	392.737
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	20.847.829	19.705.057
Prioritetsgæld.....		364.097	356.943
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.314.809	6.503.649
Selskabsskat.....		0	81.080
Anden gæld.....		438.687	339.856
Periodeafgrænsningsposter.....		12.580	7.145
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.130.173	7.288.673
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		26.978.002	26.993.730
PASSIVER.....		35.820.951	35.332.674
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. februar 2022.....	125.000	6.152.337	6.277.337
Forslag til resultatdisponering.....		373.377	373.377
Egenkapital 31. januar 2023.....	125.000	6.525.714	6.650.714

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	28.199	26.509	
Pensioner	50.000	50.000	
	78.199	76.509	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	213.730	241.704	
Finansielle omkostninger i øvrigt	512.649	427.154	
	726.379	668.858	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-25.945	81.080	
Regulering af udskudt skat	130.628	116.096	
	104.683	197.176	
Materielle anlægsaktiver			4
	Ejendommen Lodsgade 4	Ejendommen Danmarksgade 81A	Ejendommen Danmarksgade 79
Kostpris 1. februar 2022	5.986.863	14.877.116	13.125.211
Tilgang	0	78.613	0
Kostpris 31. januar 2023	5.986.863	14.955.729	13.125.211
Værdireguleringer til dagsværdi 1. februar 2022	2.125.456	552.002	-1.434.814
Årets værdireguleringer	295.512	-48.216	-167.521
Værdireguleringer til dagsværdi 31. januar 2023	2.420.968	503.786	-1.602.335
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2023	8.407.831	15.459.515	11.522.876
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger
Kostpris 1. februar 2022		16.400	0
Tilgang		0	100.000
Kostpris 31. januar 2023		16.400	100.000
Af- og nedskrivninger 1. februar 2022		4.647	
Årets afskrivninger		3.280	
Af- og nedskrivninger 31. januar 2023		7.927	
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2023		8.473	100.000
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

	Lodsgade 4	DMG 79	DMG 81A
Dagsværdi 31. januar 2023.....	8.407.831	11.522.876	15.459.515
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	295.512	-167.521	-48.216

Ejendommene Danmarksgade 81A, Danmarksgade 79 og Lodsgade 4 er beliggende i Frederikshavn midtby i et gågademiljø. Ejendommene er retail- og beboelsesejendomme. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for næste år bygger på forventet leje pr. lejemål reduceret med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse og korrigeret for uudnyttet lejepotentiale.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/1 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/1 2022 gæld i alt
Realkreditinstitutter.....	18.641.037	364.097	1.160.850	18.997.981
Banklån.....	2.152.154	0	0	671.282
Deposita.....	418.735	0	0	392.737
	21.211.926	364.097	1.160.850	20.062.000

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P.B.S. Holding Frederikshavn ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P.B.S. Holding Frederikshavn ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til DLR 18.641 tkr., er der udstedt pantebreve 20.715 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2023 udgør 35.390 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frejos Ejendom ApS for 2022/23 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**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 år 0 %

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.