Frederikshøj Ejendomme A/S

c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S, Toldbodgade 36A, 1253 København K
CVR-nr. 34 70 00 95

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. juni 2025

_____
Steffen Martin Baungaard

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

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 12-14
Anvendt regnskabspraksis 15-17

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frederikshøj Ejendomme A/S c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S Toldbodgade 36A 1253 København K	
	CVR-nr.:	34 70 00 95
	Stiftet:	10. september 2012
	Kommune:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steffen Martin Baungaard, formand Maja Kristina Baungaard Martin Max Baungaard	
Direktion	Maja Kristina Baungaard	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V	
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Frederikshøj Ejendomme A/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.

København, den 18. juni 2025

Direktion:

_____
Maja Kristina Baungaard

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Steffen Martin Baungaard Formand	Maja Kristina Baungaard	Martin Max Baungaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Frederikshøj Ejendomme A/S

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frederikshøj Ejendomme A/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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

København, den 18. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3106

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift, udlejning og køb/salg af investeringsejendomme i Danmark samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i 2024 konsolideret sig yderligere ved et tilfredsstillende overskud på driften væsentligst som følge af en stigning i dagsværdien af selskabets ejendomsportefølje.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling
Årets resultat efter skat er tilfredsstillende for regnskabsåret specielt som følge af en positiv udvikling i dagsværdien af selskabets ejendomsportefølje.

Der forventes et resultat for regnskabsåret 2025 på samme niveau.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		**6.485.557**	**6.366**
Af- og nedskrivninger		0	-17
Andre driftsomkostninger		-275.490	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.660.000	-1.333
Driftsresultat		**12.870.067**	**5.016**
Andre finansielle indtægter	1	89.517	400
Andre finansielle omkostninger	2	-1.043.037	-163
Resultat før skat		**11.916.547**	**5.253**
Skat af årets resultat	3	-2.848.347	-1.086
Årets resultat		**9.068.200**	**4.167**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	562.500	508
Overført resultat	8.505.700	3.659
I alt	**9.068.200**	**4.167**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme		198.754.765	200.244
Materielle anlægsaktiver	4	**198.754.765**	**200.244**
Andre tilgodehavender		400.000	500
Finansielle anlægsaktiver	5	**400.000**	**500**
Anlægsaktiver		**199.154.765**	**200.744**
Tilgodehavender lejere		3.863	5
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.655.741	670
Andre tilgodehavender		30.792	34
Periodeafgrænsningsposter		73.459	94
Tilgodehavender		**2.763.855**	**803**
Andre værdipapirer	6	4.255.020	3.123
Værdipapirer og kapitalandele		**4.255.020**	**3.123**
Likvider		**7.413.528**	**713**
Omsætningsaktiver		**14.432.403**	**4.639**
Aktiver		**213.587.168**	**205.383**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Aktiekapital		1.000.000	1.000
Overført overskud		121.413.374	112.909
Forslag til udbytte		562.500	508
Egenkapital		**122.975.874**	**114.417**
Hensættelser til udskudt skat		20.750.503	20.609
Hensatte forpligtelser		**20.750.503**	**20.609**
Gældsbreve		22.000.000	22.000
Gæld til realkreditinstitutter		39.381.174	39.646
Deposita og forudbetalt leje		3.948.038	3.905
Langfristede gældsforpligtelser	7	**65.329.212**	**65.551**
Kortfristet del af langfristet gæld		0	968
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.141.757	452
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		26	1.533
Selskabsskat		2.707.131	1.158
Anden gæld		682.665	695
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.531.579**	**4.806**
Gældsforpligtelser		**69.860.791**	**70.357**
Passiver		**213.587.168**	**205.383**
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	112.907.674	508.000	114.415.674
Forslag til resultatdisponering		8.505.700	562.500	9.068.200
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-508.000	-508.000
Egenkapital 31. december 2024	**1.000.000**	**121.413.374**	**562.500**	**122.975.874**

Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
1 | Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	89.517	400
	89.517	**400**
2 | Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.043.037	163
	1.043.037	**163**
3 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.707.131	1.172
Regulering af udskudt skat	141.216	-86
	2.848.347	**1.086**

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	115.862.840
Tilgang	1.750.765
Afgang	-2.662.563
Kostpris 31. december 2024	**114.951.042**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	84.381.160
Årets værdireguleringer	6.660.000
Værdireguleringer solgte aktiver	-7.237.437
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**83.803.723**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**198.754.765**

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Bolig- og erhvervsudlejning
Dagsværdi 31. december 2024	198.754.765
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	6.660.000

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme
Bolig- og erhvervsejendommene består af 5 blandede udlejningsejendomme i Ballerup, Frederiksberg og København C. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 8.929 tkr. samlet set for de 5 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.751 kr. (interval 716 kr. - 4.229 kr.), årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.828 tkr. samt en udlejningsprocent på 96-98 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,00-6,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende blandede udlejningsejendomme med primær og sekundær beliggenhed på Københavns Vestegn (4,75-6,5 %), Frederiksberg (4-5 %) og København City (4-5 %).

5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	500.000
Afgang	-100.000
Kostpris 31. december 2024	**400.000**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**400.000**

6 | Andre værdipapirer

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Unoterede porteføljeaktier
Dagsværdi 31. december 2024	4.255.020
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-986.650

Noter

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	39.381.174	0	39.381.174	40.613.480
Gældsbreve	22.000.000	0	22.000.000	22.000.000
Deposita og forudbetalt leje	3.948.038	0	3.948.038	3.903.816
	65.329.212	**0**	**65.329.212**	**66.517.296**

8 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser
Der eksisterer pr. 31. december 2024 momsreguleringsforpligtelser på selskabets ejendomme på i alt 71 tkr., som aftrappes med pt. 16 tkr. p.a.

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Frederikshøj Topco ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.381 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 198.755 tkr.

Til sikkerhed for gæld ifølge gældsbreve, 22.000 tkr., er der tinglyst underpant i ejerpantebreve på henholdsvis 15.000 tkr. og 25.000 tkr., der giver pant i selskabets ejendomme Falkoner Allé 63, Frederiksberg og Bydammen 1A, Ballerup. Herudover er 52 % af selskabets aktier pantsat til sikkerhed for gæld ifølge gældsbrevet.

Til sikkerhed for selskabets mellemværender med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve på i alt 150 tkr., der giver pant i enkelte af ovenstående grunde og bygninger.

10 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederikshøj Ejendomme A/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 ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

Direkte omkostninger
Direkte omkostninger omfatter ejendomsudgifter, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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

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.

Finansielle anlægsaktiver
Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Værdipapirer
Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundet dansk selskab. 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.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.