

---

# *Frederiksborgvej 181 ApS*

Frilandsvej 111, 9800 Hjørring

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 42 03 42 23

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 19/5 2025

Anders Ulrik Sørensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                 | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 4           |
| Balance 31. december                            | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter til årsregnskabet                         | 8           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Frederiksborgvej 181 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 19. maj 2025

**Direktion**

Anders Ulrik Sørensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Frederiksborgvej 181 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frederiksborgvej 181 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 19. maj 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander

statsautoriseret revisor

mne42824

# Selskabsoplysninger

|                  |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b> | Frederiksborgvej 181 ApS<br>Frilandsvej 111<br>9800 Hjørring<br><br>CVR-nr: 42 03 42 23<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 18. januar 2021<br>Regnskabsår: 4. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Hjørring |
| <b>Direktion</b> | Anders Ulrik Sørensen                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup                                                                                                                          |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                          | Note | 2024           | 2023           |
|--------------------------|------|----------------|----------------|
|                          |      | DKK            | DKK            |
| <b>Bruttofortjeneste</b> |      | <b>345.893</b> | <b>141.119</b> |
| Finansielle indtægter    |      | 254            | 176.349        |
| Finansielle omkostninger |      | -122.204       | -102.719       |
| <b>Resultat før skat</b> |      | <b>223.943</b> | <b>214.749</b> |
| Skat af årets resultat   | 2    | -50.455        | -47.244        |
| <b>Årets resultat</b>    |      | <b>173.488</b> | <b>167.505</b> |

## Resultatdisponering

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
|                                 | DKK            | DKK            |
| Forslag til resultatdisponering |                |                |
| Overført resultat               | 173.488        | 167.505        |
|                                 | <b>173.488</b> | <b>167.505</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                                 | Note     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
|                                                 |          | DKK              | DKK              |
| Grunde og bygninger                             |          | 8.000.000        | 3.390.589        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                 | <b>3</b> | <b>8.000.000</b> | <b>3.390.589</b> |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                        |          | <b>8.000.000</b> | <b>3.390.589</b> |
| <br>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |          | 0                | 6.254            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder    |          | 0                | 4.502            |
| <b>Tilgodehavender</b>                          |          | <b>0</b>         | <b>10.756</b>    |
| <br>Likvide beholdninger                        |          | <b>18.594</b>    | <b>0</b>         |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                    |          | <b>18.594</b>    | <b>10.756</b>    |
| <br><b>Aktiver</b>                              |          | <b>8.018.594</b> | <b>3.401.345</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                                      | Note | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                                      |      | DKK              | DKK              |
| Selskabskapital                                      |      | 40.000           | 40.000           |
| Reserve for opskrivinger                             |      | 3.488.935        | 0                |
| Overført resultat                                    |      | 433.296          | 259.808          |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>3.962.231</b> | <b>299.808</b>   |
| <br>                                                 |      |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 1.014.914        | 20.570           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>1.014.914</b> | <b>20.570</b>    |
| <br>                                                 |      |                  |                  |
| Kreditinstitutter                                    |      | 0                | 985.759          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  |      | 0                | 28.946           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 36.684           | 6.250            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 2.961.741        | 0                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                |      | 0                | 1.913.622        |
| Selskabsskat                                         |      | 38.982           | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 0                | 36.959           |
| Deposita                                             |      | 0                | 61.488           |
| Anden gæld                                           |      | 4.042            | 47.943           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>3.041.449</b> | <b>3.080.967</b> |
| <br>                                                 |      |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>3.041.449</b> | <b>3.080.967</b> |
| <br>                                                 |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>8.018.594</b> | <b>3.401.345</b> |
| <br>                                                 |      |                  |                  |
| Væsentligste aktiviteter                             | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 4    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 5    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>opskriv-<br>ninger | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                               | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 40.000               | 0                                 | 259.808              | 299.808          |
| Årets opskrivning               | 0                    | 3.488.935                         | 0                    | 3.488.935        |
| Årets resultat                  | 0                    | 0                                 | 173.488              | 173.488          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>        | <b>3.488.935</b>                  | <b>433.296</b>       | <b>3.962.231</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, opføre, udvikle og administrere grunden beliggende på Frederiksborgvej 181.

## 2. Skat af årets resultat

|                                            | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                            | DKK           | DKK           |
| Årets aktuelle skat                        | 38.982        | 36.959        |
| Årets udskudte skat                        | 10.285        | 10.285        |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 1.188         | 0             |
|                                            | <b>50.455</b> | <b>47.244</b> |

## 3. Materielle anlægsaktiver

|                                           | Grunde og bygninger |
|-------------------------------------------|---------------------|
|                                           | DKK                 |
| Kostpris 1. januar                        | 3.390.589           |
| Tilgang i årets løb                       | 136.418             |
| Kostpris 31. december                     | <b>3.527.007</b>    |
| Opskrivninger 1. januar                   | 0                   |
| Årets opskrivninger                       | 4.472.993           |
| Opskrivninger 31. december                | <b>4.472.993</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>8.000.000</b>    |

Selskabet er den 20.12.2024 handlet mellem 2 uafhængige parter, hvor ejendommen ved handlen, er optaget i balancen til 8.000 t.kr. Selskabets ejendom består af en udviklingsejendom med eksisterende bygningsmasse, som skal fjernes inden boligprojekt kan igangsættes. Ejendommen værdiansættes til dagsværdi med udgangspunkt i værdien fastsat i handel mellem uafhængige parter, jf. SPA (salg til CPH Development ApS ).

## Noter til årsregnskabet

|                                                                 | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                                 | DKK         | DKK         |
| <b>4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>     |             |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                              |             |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: |             |             |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på             | 8.000.000   | 3.390.589   |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksborgvej 181 ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

#### *Måling af grunde og bygninger til dagsværdi via egenkapitalen*

Grunde og bygninger er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Grunde og bygninger måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Ændringen er indregnet med fremadrettet virkning i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2, sammenligningstal er ikke ændret. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat for regnskabsåret 2024. Pr. 31.12.24 forøges egenkapitalen med t.DKK 3.489 og balancesummen forøges med t.DKK 4.473.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi. Selskabet er den 20.12.2024 handlet mellem 2 uafhængige parter, hvor ejendommen ved handlen, er optaget i balancen til 8.000 t.kr. Selskabets ejendom består af en udviklingsejendom med eksisterende bygningsmasse, som skal fjernes inden boligprojekt kan igangsættes. Ejendommen værdiansættes til dagsværdi med udgangspunkt i værdien fastsat i handel mellem uafhængige parter, jf. SPA (salg til CPH Development ApS ).

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på ejendomme

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.